

COMMUNE DE LE CHAY

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°5 : REGLEMENT ECRIT

SIGNATURE ET CACHET :

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION	23/06/2015	13/12/2017	

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Dispositions générales	4
Partie 2 : Définitions.....	8
Partie 3 : Chapitre 1 : dispositions applicables a la zone UA	10
Partie 4 : Chapitre 2 : dispositions applicables a la zone UB	21
Partie 5 : Chapitre 3 : dispositions applicables a la zone UE	31
Partie 6 : Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UX	38
Partie 7 : Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone AU	45
Partie 8 : Chapitre 6 : dispositions applicables a la zone A.....	54
Partie 9 : Chapitre 7 : dispositions applicables a la zone N	63
Partie 10 : Chapitre 8 : dispositions applicables a la zone NP ...	72

Partie 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1. ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de le Chay.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1.2.1. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-14.2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R.111-15 « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

R.111-21 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1.2.2. PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :

- o Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- o La loi dite « Paysages » du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- o Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements et des opérations ayant fait l'objet de permis d'aménager de plus de dix ans : selon l'article L. 315-2 du Code de l'Urbanisme, « lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir » ;
- o Les dispositions relatives à l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
 - o 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - o 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

1.3. ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1.3.1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- o **Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense du bourg et des villages) ;**
- o **Chapitre 2 : Zone UB (zone urbaine pavillonnaire) ;**
- o **Chapitre 3 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux**

équipements) ;

- o **Chapitre 4 : Zone UX (zone urbaine accueillant des activités économiques) comprenant le secteur UXc (secteur urbain accueillant les activités économiques liées à l'exploitation des carrières) ;**

1.3.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Cette zone est :

- o **Chapitre 5 : Zone AU (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) ;**

1.3.3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone est :

- o **Chapitre 6 : Zone A (zone agricole) ;**

1.3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, 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'espaces naturels. Ces zones sont :

- o **Chapitre 7 : Zone N (zone naturelle) comprenant le secteur Ne (secteur naturel accueillant des équipements publics) et le secteur Nt (secteur naturel accueillant l'auberge) ;**
- o **Chapitre 8 : Zone NP (zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du milieu naturel).**

1.3.5. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DETERMINE EGALLEMENT :

- o Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques (article 123-1-5 (V) du Code de l'Urbanisme). Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation non-conforme avec sa destination future à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

- o Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

- o Des éléments bâtis à conserver, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. La démolition de ces éléments identifiés sur le règlement graphique par une étoile rouge est interdite ;
- o Des plantations et des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-5 (III) et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

1.4. ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol ;
- La configuration des terrains ;
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

Cependant, l'administration n'est pas tenue d'autoriser l'adaptation même lorsque les conditions d'octroi définies ci-dessus sont remplies.

1.5. AMELIORER LA CONFORMITE DU BATI EXISTANT

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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Partie 2 : DEFINITIONS

ACROTÈRE : Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ANNEXE : Est considérée comme construction annexe, pour bénéficier de certaines règles qui lui est propre, la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantée à l'écart de cette dernière (par exemple : remise, abris de jardin, cellier, garage...).

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) : Le Code de l'Urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- L'habitation ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les bureaux ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ;
- L'exploitation forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) et autres saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ...

EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur, hors toiture.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade.

Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâti-

ment et le plan de la toiture.

LIMITES SÉPARATIVES : Limites qui séparent deux propriétés.

RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures,...).

SURFACE DE PLANCHER : Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé classé et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R.332-16 du Code de l'urbanisme.

VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

NOTA : Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ici fournies.

Partie 3 : CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine principalement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle peut également accueillir de multiples fonctions (services, commerces, artisanat, etc.) à l'image des centres-bourgs.

Elle recouvre le bâti ancien des secteurs suivants :

- Le bourg du Chay ;
- Le secteur autour de la rue Saint-Martin jusqu'à l'église ;
- Le secteur de la Mare ;
- Chez Target ;
- La Petite Gorce ;
- La Grande Gorce.

L'organisation de ces zones se caractérise par une forte densité des constructions généralement disposées sur des parcelles de taille modeste (à la différence des zones pavillonnaires, d'équipements ou d'activités économiques par exemple). De ce fait, les habitations, les services publics qui s'y trouvent sont historiquement implantés sur les limites séparatives et/ou sur les limites de l'emprise publique.

La zone UA constitue un ensemble de bâti à vocation d'habitation qui regroupe au moins trois constructions, généralement anciennes.

A noter que la zone UA du bourg du Chay comprend une exploitation agricole. En effet, l'implantation ancienne de cette exploitation s'intègre dans le village et n'a pu être rattachée à la zone agricole. Aussi, le devenir de cette exploitation reste incertain ; en zone UA, les bâtiments pourront facilement changer de destination.

Le style architectural et le cadre paysager qui s'y est développé sur plusieurs siècles bénéficie d'un caractère historique et patrimonial que le PLU s'emploie à préserver, à conforter et à valoriser.

Toutefois, on retrouve ponctuellement à l'intérieur de la zone UA des pavillons récents. Afin de conserver un zonage homogène et simplifié, il a été choisi de leur faire bénéficier du même régime réglementaire que les constructions anciennes. Le cadre général pourra ainsi évoluer d'une manière homogène.

Les problématiques de circulation, d'accès, de voirie, de stationnement et d'espaces publics y sont aussi tout à fait spécifiques notamment du fait de la mixité, de l'importance et de la concentration des usages.

Le potentiel d'accueil au niveau du bâti existant pouvant être réhabilité et le foncier disponible est réduit à quelques opportunités.

(Extraits du rapport de présentation)

3.1. ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière.

1.2. La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole.

1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

3.2. ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Les constructions à usage commercial ou artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et ne présentent pas de risques et nuisances pour la sécurité du voisinage.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.3. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

3.3. ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3.50 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

3.4. ARTICLE UA 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif peut être autorisé sous réserve de la réglementation en vigueur et conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et en accord avec les services gestionnaires compétents.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des

pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif drainant approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

3.5. ARTICLE UA 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade (balcon non compris) et les extensions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

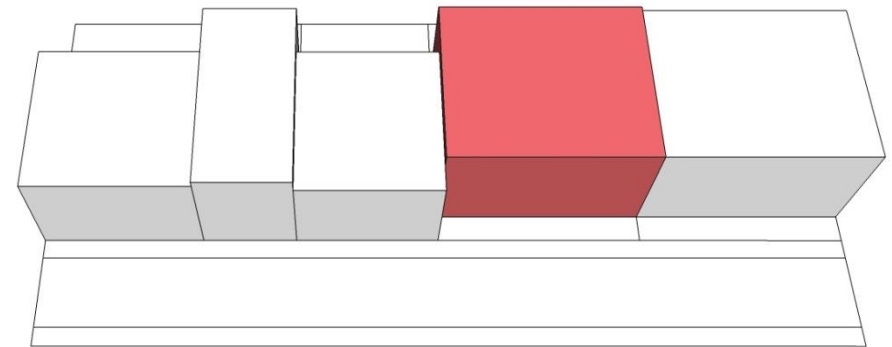
5.2. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages ou des piscines, doivent être implantées en retrait de ces dernières.

5.3. Les exceptions :

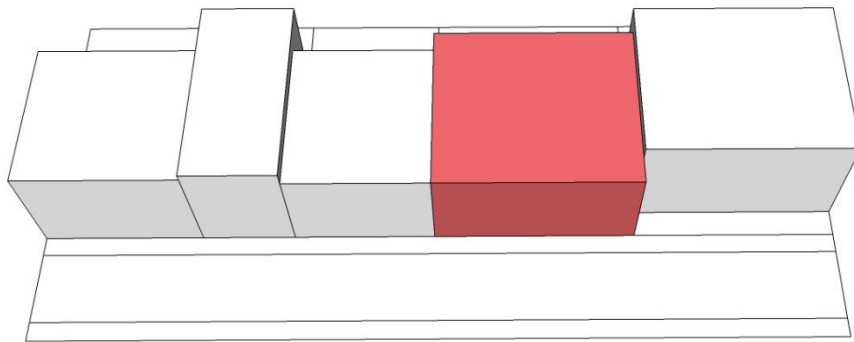
Il est possible de déroger aux alinéas 5.1. et 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performance thermique ;
- Une construction nouvelle lorsque l'implantation s'aligne sur celle des constructions principales d'une ou des parcelles adjacentes ;
- L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).



Implantation en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin avec un recul différent



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite d'emprise publique

3.6. ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

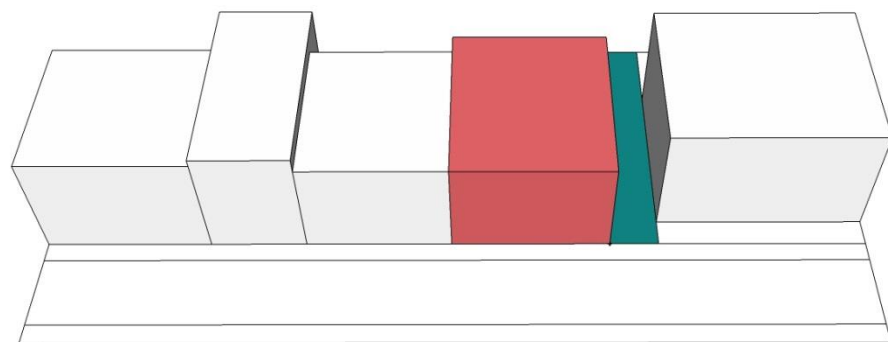
6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait de 2 mètres minimum.

6.2. Les exceptions

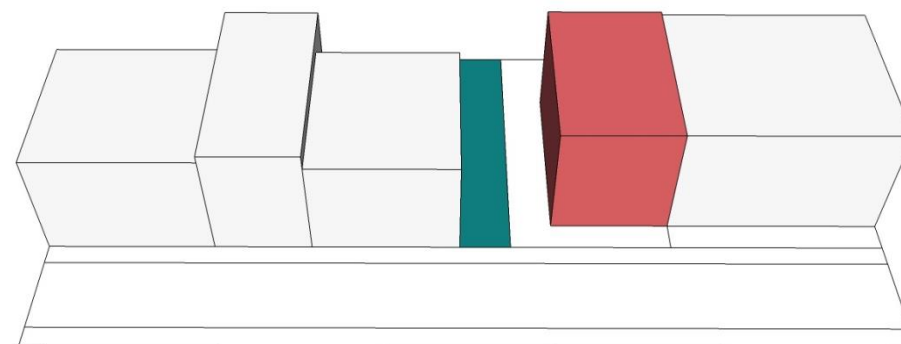
Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante alignée sur au moins une limite séparative nécessitant un recul justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, ce recul ne doit pas être supérieur à 2 mètres ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;

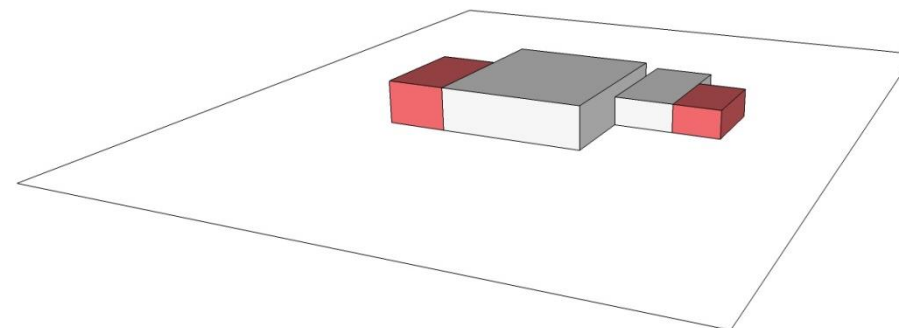
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension sur une limite séparative et à 2 mètres au moins de l'autre limite séparative



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension sur une limite séparative et à plus de 2 mètres de l'autre limite séparative



Implantation d'une extension en continuité de l'une des faces de la construction existante

3.7. ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

3.8. ARTICLE UA 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.9. ARTICLE UA 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

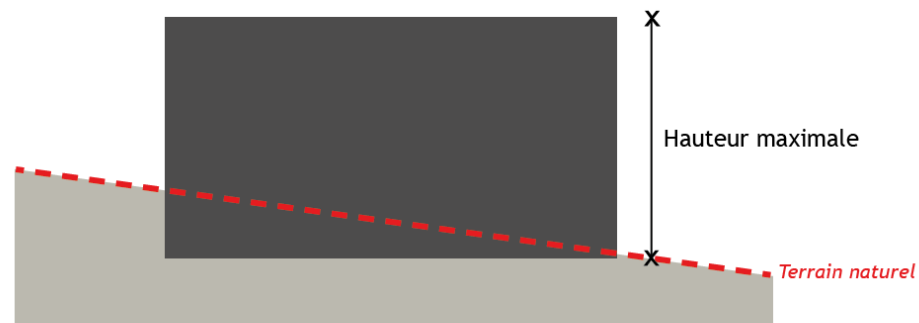
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit, ne peut excéder 8 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

9.3. Les exceptions

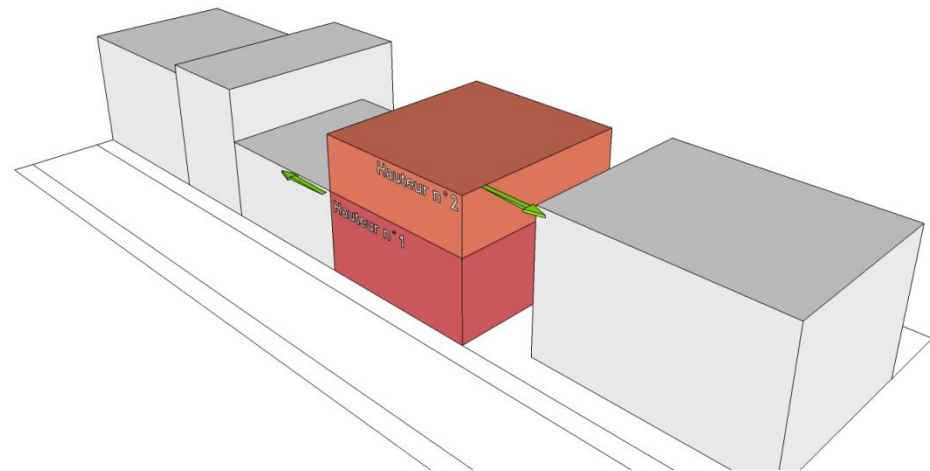
Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Une construction édifée en continuité d'une construction existante mitoyenne ayant une hauteur différente. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra avoir une hauteur semblable à la construction existante ;
- Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, la hauteur pourra être la hauteur initiale ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

3.10. ARTICLE UA 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes à vocation d'habitat

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Composition

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Ouvertures

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.

Les ouvertures créées doivent être à dominante verticale ou carrées si des contraintes réelles s'imposent. Les linteaux sont droits ou présentent un cintre dont la hauteur est toujours inférieure à 5% de la largeur de l'ouverture.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants. L'ardoise est admise en rénovation et en ex-

tension des constructions déjà couvertes en ardoises.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35% si la couverture est en tuile et supérieures à 80% si la couverture est en ardoise.

Les éléments décoratifs et les épis de faitage devront être conservés.

Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Menuiseries

Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect.
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Constructions neuves à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Toitures

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles, de tonalités mélangées. Les gouttières seront demi-rondes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement bâti.

Menuiseries

Les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

Matériaux

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un soubassement en béton surélevé d'un grillage ;
- Soit en PVC ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.4. Locaux commerciaux

Devanture

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Accès aux étages

L'aménagement des locaux commerciaux doit être réalisé de sorte à ne pas empêcher l'accès aux étages par une entrée distincte.

Enseignes

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

10.5. Abris de jardins et annexes

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.6. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux techniques) doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.7. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles énoncées ci-dessus ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

10.8. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UA10.2 et UA10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

3.11. ARTICLE UA 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

Il doit être aménagé au minimum une place par nouveau logement dans le cas d'une maison individuelle.

11.3. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.

11.4. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

3.12. ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

3.13. ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

3.14. ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Partie 4 : CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine largement résidentielle dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB identifie un tissu bâti récent du XXème siècle à nos jours ; elle concerne les extensions pavillonnaires des noyaux traditionnels (zone UA).

Les constructions découlent principalement d'opérations groupées ou spontanées et constituent un tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne peu ou pas boisé.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. Au sein du bourg, ces extensions rejoignant les noyaux traditionnels forment un ensemble urbain.

Cette zone concerne plus de la moitié des zones urbaines de la commune. Ce constat permet de noter que le développement urbain du territoire communal a contribué dans certains cas au phénomène d'étalement urbain en laissant dans le tissu urbain de vastes espaces résiduels, notamment favorisé par le Plan d'Occupation des Sols (POS).

A travers l'élaboration de son PLU, l'objectif de la municipalité tient désormais à maîtriser le développement en privilégiant les aménagements d'ensemble à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg.

Cette zone couvre les secteurs pavillonnaires suivants :

- Le Bourg ;
- La Fossetrie ;
- La Combe à Mercier ;
- Pompierre et Morgard ;
- Riollet.

Il s'agit d'ensembles spécifiques dont la composition tranche avec celle du bourg ancien et des villages notamment du point de vue du positionnement des constructions sur la parcelle et de leur composition architecturale. L'objectif est d'y conserver des marges de manœuvre en termes de densification.

Les zones UB accueillent exclusivement des habitations. Cependant, il a été choisi de permettre la diversification des usages au sein de cette zone dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances pour les populations riveraines.

Le *potentiel d'accueil* est conséquent et s'explique par la présence d'espaces non bâtis situés entre les opérations d'urbanisation spontanées ayant eu lieu au sein des hameaux.

Dans cette zone, l'enjeu essentiel est l'intégration du bâti récent, ses liens avec le bâti ancien mais aussi son intégration paysagère.

Le potentiel d'accueil autour du foncier disponible est relativement conséquent.

(Extraits du rapport de présentation)

4.1. ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2.** La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole.
- 1.3.** Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.
- 1.4.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.5.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

4.2. ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.1.** Les constructions à usage commercial ou artisanal liées à l'activité de la commune à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et ne présentent pas de risques et nuisances pour la sécurité du voisinage.
- 2.2.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve des destinations admises dans la zone.
- 2.3.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

4.3. ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

4.4. ARTICLE UB 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré-traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi

sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

4.5. ARTICLE UB 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade (balcon non compris) et leurs extensions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

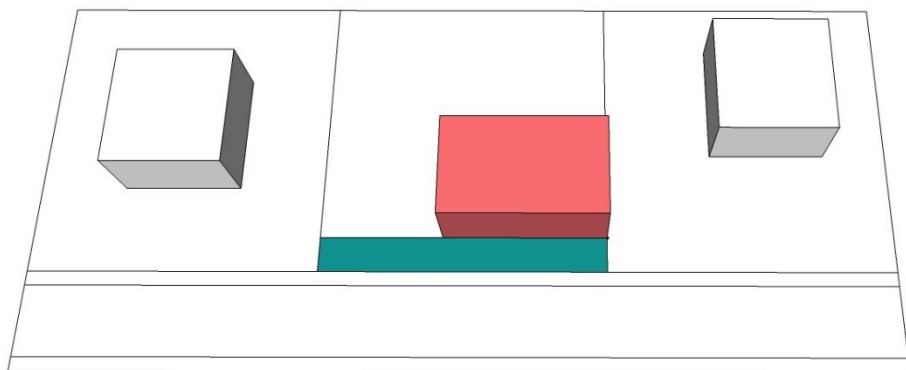
5.2. Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.

5.3. Les exceptions

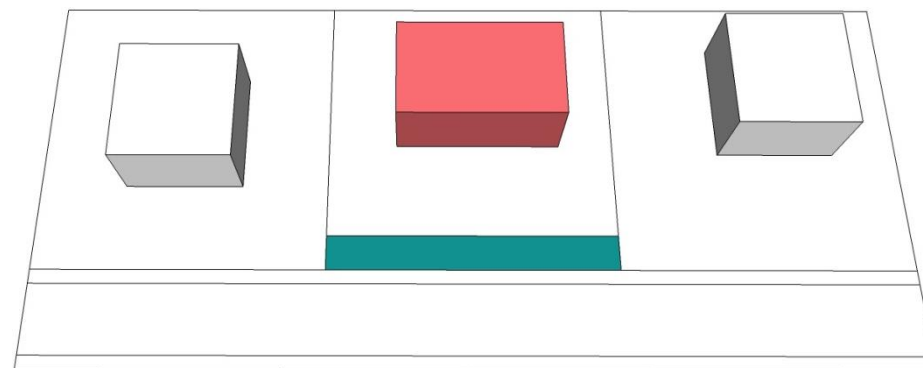
Il est possible de déroger aux alinéas 5.1. et 5.2. dans les cas suivants et à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 4 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en retrait de 4 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension au-delà de la bande des 4 mètres par rapport à la limite d'emprise

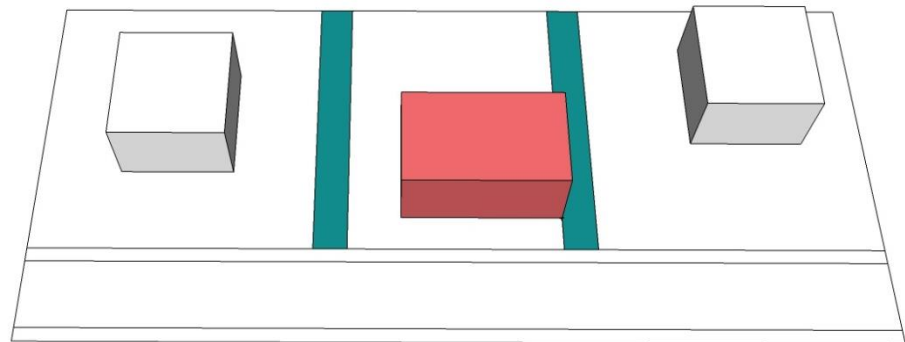
4.6. ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées sur une limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

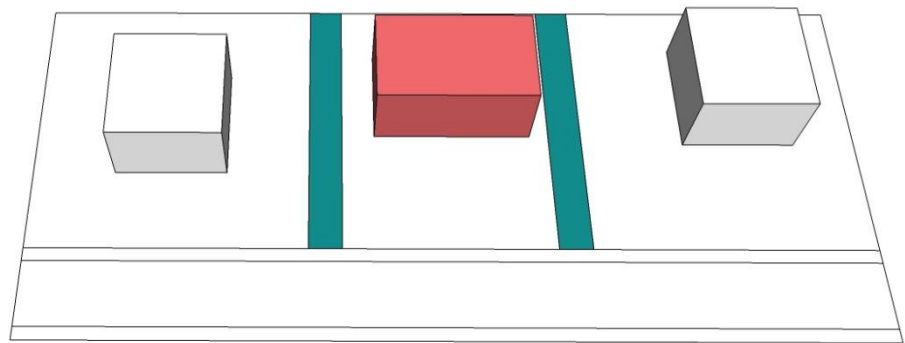
6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. Dans les cas suivants et 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 :

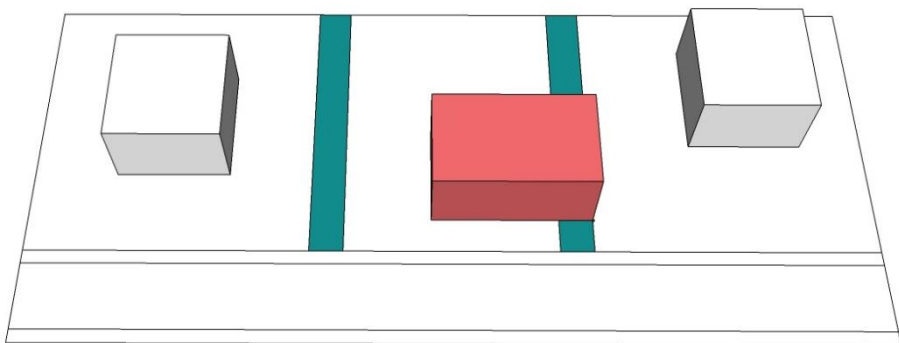
- Dans le cas d'une construction existante éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de la dite construction ;
- Dans le cas de l'extension d'une construction existante alignée sur au moins une limite séparative nécessitant un recul justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, ce recul ne doit pas être supérieur à 3 mètres ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension au-delà de la bande des 3 mètres par rapport aux limites séparatives



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite séparative

4.7. ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

4.8. ARTICLE UB 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

4.9. ARTICLE UB 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit, ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

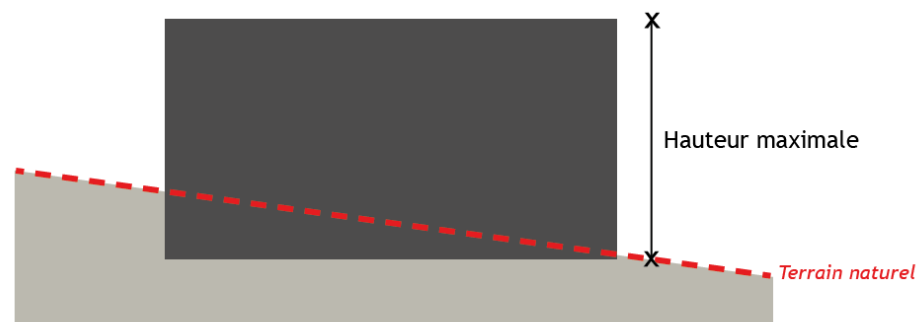
9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle 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 :

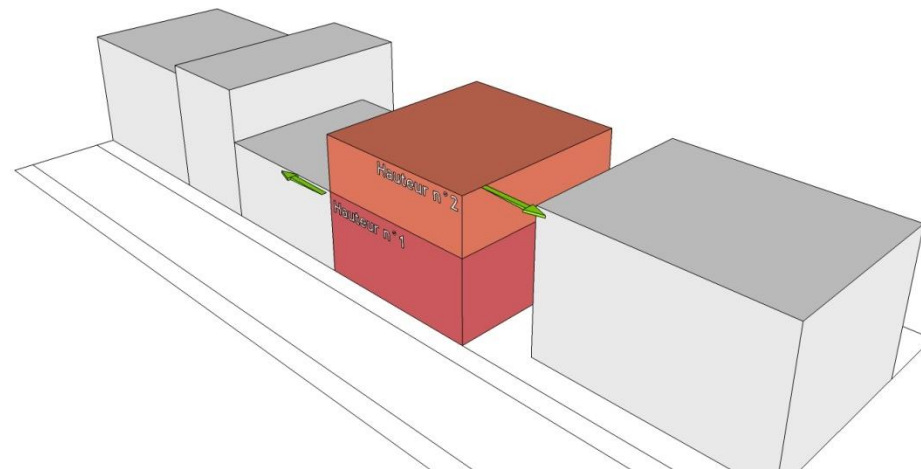
- Une construction édifiée en continuité d'une construction existante sur un fonds voisin ayant une hauteur différente ;
- Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de

toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain



Exceptions relatives aux règles de hauteur

4.10. ARTICLE UB 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Construction neuve - Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants. L'ardoise est admise en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoise.

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieure à 80% si la couverture est en ardoise. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les gouttières seront demi-rondes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement bâti.

Menuiseries

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Matériaux

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur similaire pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un soubassement en béton surélevé d'un grillage ;
- Soit en PVC ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Abris de jardins et annexes

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement

l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux techniques) doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.5. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles énoncées ci-dessus ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UB10.2 et UB10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L.123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

4.11. ARTICLE UB 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et trottoirs ouverts à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

Il doit être aménagé au minimum deux places par nouveau logement dans le cas de maison individuelle. Pour un groupe d'habitations de plus de trois logements, il doit être aménagé deux places par logement et une place banalisée pour trois logements créés.

11.3. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités autorisées dans la zone.

11.4. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

4.12. ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

4.13. ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

4.14. ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Partie 5 : CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLI- CABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée accueille les équipements publics collectifs et bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

(Extraits du rapport de présentation)

5.1. ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles visées au 2.1. et 2.2..
- 1.2.** Le changement de destination en habitat des constructions et installations autorisées dans la zone.
- 1.3.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes.
- 1.4.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

5.2. ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.1.** Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone. Elles doivent être intégrées dans le volume principal.
- 2.2.** Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.3.** La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve des destinations admises dans la zone, qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat des autres zones urbaines proches et sous réserve de leur intégration dans le site.
- 2.4.** Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et

sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte du site.

5.3. ARTICLE UE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

5.4. ARTICLE UE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi

sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

5.5. ARTICLE UE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'2 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.6. ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et 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 :

- Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 2 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

5.7. ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

5.8. ARTICLE UE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

5.9. ARTICLE UE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle 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 :

- Une construction édifiée en continuité d'une construction sur un fond voisin ayant une hauteur différente ;
- Une construction nouvelle ou une extension édifiée en continuité d'une construction existante sur le terrain d'assiette du projet ayant une hauteur différente.

5.10. ARTICLE UE 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Bâtiments à usage d'équipements

Matériaux

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Toitures

Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les teintes sombres mates.

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

10.3. Construction neuve à vocation d'habitat

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement

des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants. L'ardoise est admise en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes en ardoise.

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 % si la couverture est en tuile et supérieure à 80% si la couverture est en ardoise. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les gouttières seront demi-rondes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles s'intègrent à leur environnement bâti.

Menuiseries

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Matériaux

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la tonalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur similaire pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un soubassement en béton surélevé d'un grillage ;
- Soit en PVC ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

Murs

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits

s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.4. Abris de jardins et annexes liées aux habitations autorisées dans la zone

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale.

Les toitures des annexes et abris de jardins seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.5. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UE10.2 et UE10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- o La forme ;
- o La proportion ;
- o L'insertion ;
- o La position ;
- o Les nuisances sonores.

10.7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- o Retrouver des dispositions d'origine ;
- o Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- o S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

5.11. ARTICLE UE 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

5.12. ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

5.13. ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

5.14. ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Partie 6 : CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLI- CABLES A LA ZONE UX

Caractère et vocation de la zone UX

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée concerne l'activité liée au silo de la coopérative agricole et celle liée à la vente d'équipements agricoles et industriels.

En effet, le classement du silo en zone économique émane de la circulaire Silo de 2013 qui rappelle de la nécessité d'identifier les coopératives en zone industrielle ou économique.

(Extraits du rapport de présentation)

6.1. ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2.** Le changement de destination en habitat des constructions et installations autorisées dans la zone.
- 1.3.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes.
- 1.4.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

6.2. ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.1.** Dans la zone UX proprement dite, sont uniquement autorisées :
 - o Les constructions et installations destinées au stockage agricole, à la fonction de bureaux et d'artisanat sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
 - o Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte du site.
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site.
 - o La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la fonction d'habitat des autres zones urbaines proches et à condition de correspondre à la

vocation de la zone.

2.2. Dans le secteur UXc, sont uniquement autorisées :

- o Les constructions et installations destinées à la fonction d'artisanat et d'industrie sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation des carrières existantes ou projetées ;
- o L'extension des carrières sous réserve que des mesures soient prises pour en limiter l'impact sur l'environnement, les paysages, les biens et les populations riveraines ;
- o Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte du site ;
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site.

6.3. ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

6.4. ARTICLE UX 4 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques

d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré-traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

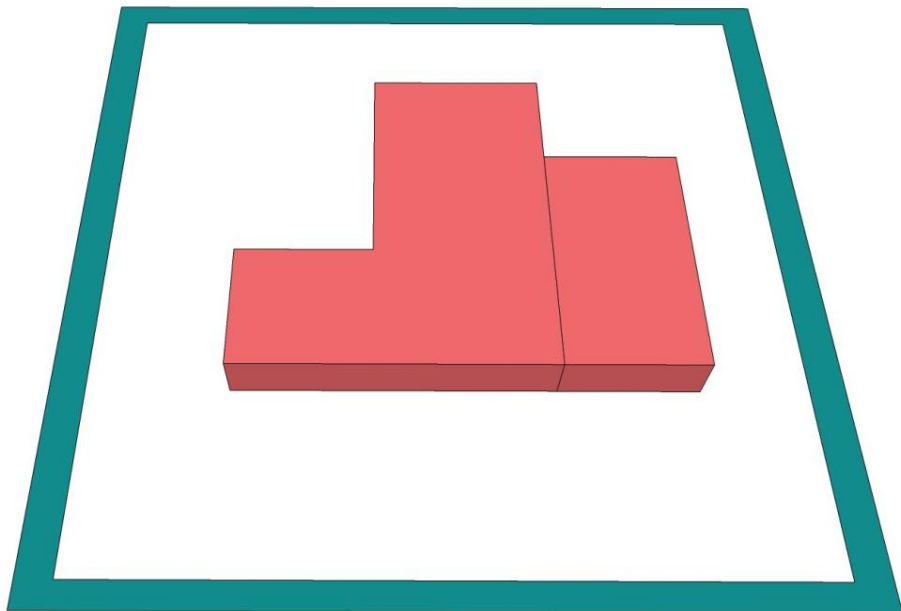
6.5. ARTICLE UX 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade et leurs extensions doivent être implantées en retrait à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans le cas suivants et 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 :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).



Implantation d'une nouvelle construction ou d'une extension en limite séparative

6.6. ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et 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 :

- Dans le cas d'une construction déjà implantée entre 0 et 5 mètres, l'extension de cette dernière peut être réalisée en continuité de l'existant ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

6.7. ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

6.8. ARTICLE UX 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

6.9. ARTICLE UX 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle 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 superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place (silo de stockage, souches de cheminée, etc.) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

6.10. ARTICLE UX 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Bâtiments à usage d'activités économiques

Matériaux

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombres mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie

enduite.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Toitures

Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les teintes sombres mates.

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres, sauf nécessité particulière de protection.

10.3. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ou stockage ne doivent pas être visible du domaine public. En cas d'impossibilité, l'intégration paysagère doit être assurée notamment à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.4. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles UX10.2 et UX10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de

l'application des critères suivants :

- o La forme ;
- o La proportion ;
- o L'insertion ;
- o La position ;
- o Les nuisances sonores.

6.11. ARTICLE UX 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

6.12. ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

6.13. ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

6.14. ARTICLE UX 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Pour les nouvelles constructions, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Partie 7 : CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLI- CABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone AU

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement qui définissent les conditions d'équipement de la zone.

Elle identifie des terrains stratégiques par leur situation, leur proximité avec les équipements et services, leur facilité de desserte, etc.

La zone AU de la commune de Le Chay correspond à un seul ensemble situé en cœur de bourg.

Il s'agit avec cette opération d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, et de permettre au bourg de renforcer sa centralité.

(Extraits du rapport de présentation)

7.1. ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone AU, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées (à l'exception des annexes à l'habitation) non comprises dans une opération d'ensemble, à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles compromettent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'aménagement ultérieure de la zone.

1.2. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.7. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

7.2. ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

2.1. Les opérations d'ensemble correspondant à l'intégralité de la zone ou par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur urbanisation, à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature sous réserve de leur intégration dans le site.

7.3. ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 mètres. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

7.4. ARTICLE AU 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré-traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront obligatoirement en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

7.5. ARTICLE AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

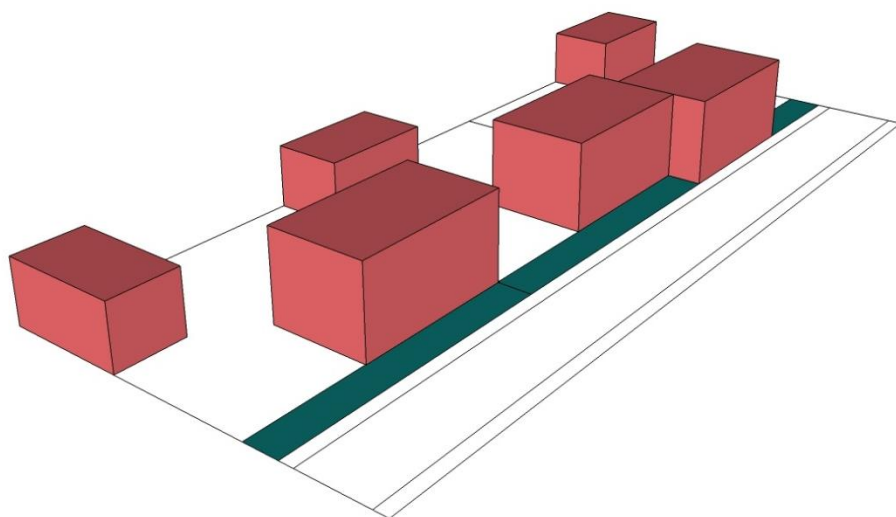
5.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

5.2. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade (balcon non compris) et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 5.1 et 5.2. dans les cas suivants et 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 :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).



Implantation des nouvelles constructions par rapport à la limite d'emprise à l'alignement ou à 5 mètres

7.6. ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En vertu de l'application de l'article R.123-10-1, les présentes règles s'appliquent à tous les lots issus de la division.

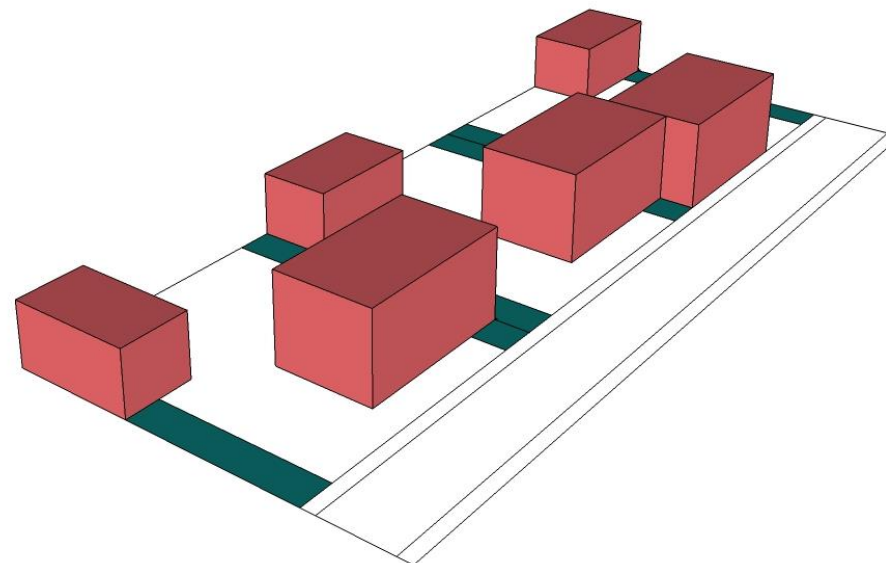
6.2. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 6.1. et 6.2. dans les cas suivants et 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 :

- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et

télécommunications, gaz, etc.).



Implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives

7.7. ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

7.8. ARTICLE AU 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

7.9. ARTICLE AU 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

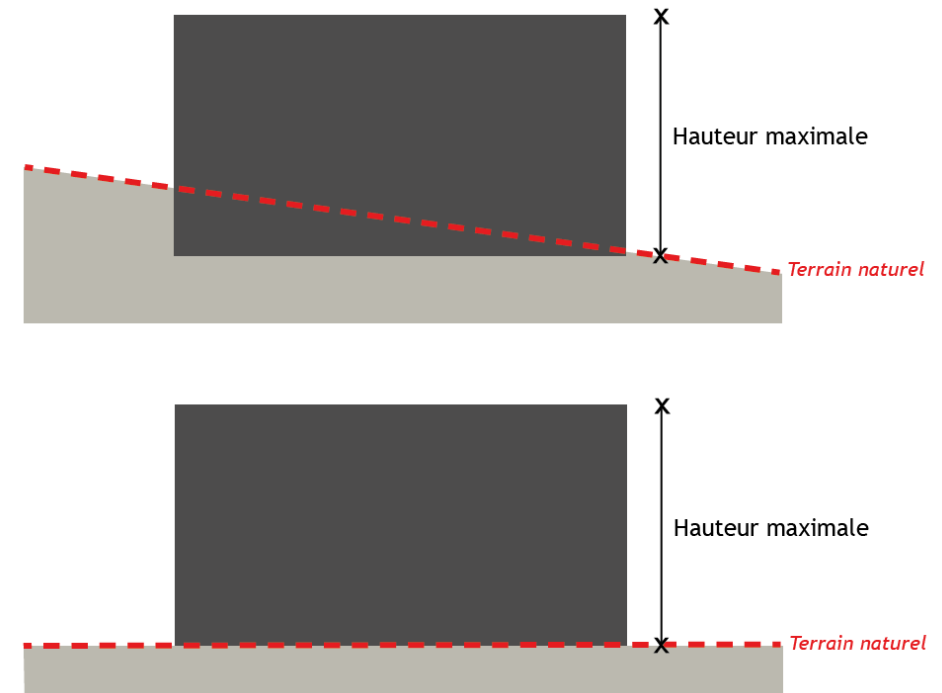
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

7.10. ARTICLE AU 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Construction neuve

Typologie

Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle charentaise et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorants.

Les pentes des toitures doivent être inférieures à 35 %.

Les toitures seront constituées de chevrons débordant, coupés d'équerre.

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche.

Les gouttières seront demi-rondes.

Menuiseries

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Matériaux

Les enduits extérieurs sont de couleurs claires de teinte pierre et doivent respecter la to-

nalité générale du site environnant. Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur similaire pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales) ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un soubassement en béton surélevé d'un grillage ;
- Soit en PVC ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.

Murs

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux des enduits de la région.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Abris de jardins et annexes

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur doivent être encastrés dans le plan de façade de la construction.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (locaux techniques) doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

10.5. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles énoncées ci-dessus ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles AU10.2 et AU10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

7.11. ARTICLE AU 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions pourra être assuré sur les voies ouvertes à la circulation publique, aux places banalisées à cet effet, sans toutefois occasionnée une gêne à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour des logements de type T4, T5 et plus : deux places par logement et une place banalisée pour trois logements créés ;
- Pour des logements de type T3, T2 et moins : une place par logement et une place banalisée pour deux logements

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

7.12. ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 50 m² doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Toute opération d'aménagement groupé devra présenter un ratio d'au moins 20 % d'espaces libres (voirie de desserte + espaces verts communs).

12.4. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués.

7.13. ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

7.14. ARTICLE AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

14.1. Pour les nouvelles constructions et opérations d'aménagement, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Partie 8 : CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLI- CABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Il convient de la protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elle recouvre : terres cultivables, prairies, plantations de vignes plus ponctuellement.

Elle intègre également des constructions sans lien avec l'activité agricole mais qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur de l'espace agricole).

(Extraits du rapport de présentation)

8.1. ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites, les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction de bureaux et d'entrepôt, à l'exploitation forestière.
- 1.2.** Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles soumises à des conditions particulières de l'article A2.
- 1.3.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

8.2. ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.1.** Les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 2.2.** L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 2.3.** Les ateliers de transformation de produits issus de l'exploitation, sous réserve qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation ;
- 2.4.** Les constructions à usage d'habitation, à conditions :
 - o Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site et que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifié ;
 - o Qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants et

que le choix de leur implantation, leur volume et matériaux facilite leur insertion paysagère ;

- 2.5.** L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.6.** Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.7.** Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.8.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli en cas de sinistre sous réserve de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.9.** Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- 2.10.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8.3. ARTICLE A 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des

accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

8.4. ARTICLE A 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou

d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré-traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront privilégiés en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

8.5. ARTICLE A 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EM- PRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles au nu du mur de façade et leurs extensions doivent être implantées :

- En retrait de 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour toutes les constructions ;
- En retrait de 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans les cas suivants et 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 :

- Une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performances thermiques ;
- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Une construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

8.6. ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En A, les constructions nouvelles et leurs extensions des constructions à vocation d'activité agricole doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. En A, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

6.3. Les exceptions

Il est possible de déroger aux alinéas 6.1. et 6.2. dans les cas suivants et 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 :

- L'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

8.7. ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Dans le cas où les constructions (bâtiments à destination agricole) ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 4 mètres au moins les unes des autres.

7.2. Les annexes isolées (piscine, garage par exemple) doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

8.8. ARTICLE A 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment, sans pouvoir dépasser 100 m² ;

8.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment, sans pouvoir dépasser 100 m² ;

8.3. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m² ;

8.4. Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli en cas de sinistre, son volume sera identique au volume initial.

8.9. ARTICLE A 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions agricoles et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

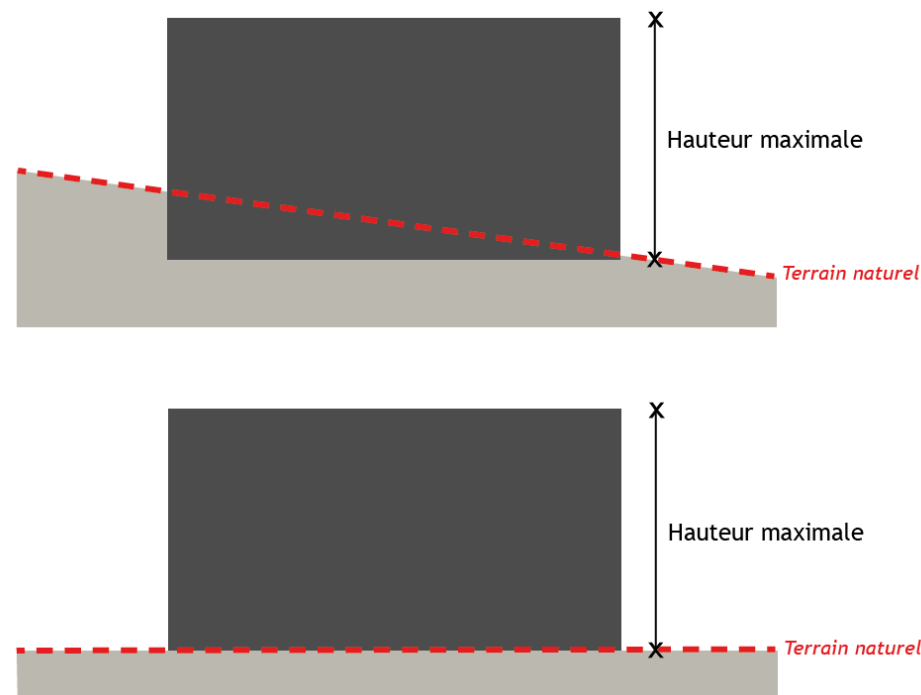
La hauteur absolue des constructions principales et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur absolue des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle 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 superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place (silo de stockage, etc.) ;
- Une construction ou l'extension d'une construction édifiée en continuité d'une construction existante ayant une hauteur différente ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

8.10. ARTICLE A 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Construction neuve - Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes à vocation d'habitation

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Composition

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Toitures

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect originel (la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et en ardoises). Les gouttières seront demi-rondes.

Les éléments décoratifs et les épis de faitage devront être conservés.

Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Menuiseries

Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect.
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'un soubassement en béton surélevé d'un grillage ;
- Soit en PVC.

Murs

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux des enduits de la région.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

10.3. Abris de jardins et annexes

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Bâtiments à usage agricole (A)

Matériaux

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les matériaux utilisés pour les façades sont de teintes sombre mates à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique, maçonnerie enduite.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Toitures

Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les teintes sombres mates.

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30%, sans ruptures pour les toitures en tuiles.

Clôtures

Pour les clôtures établies en bordure de voie ou en limite séparative, celle-ci ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.5. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit

enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.6. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les règles énoncées ci-dessus ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

10.7. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles A10.2 et A10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article

L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;
- Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

8.11. ARTICLE A 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

8.12. ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

8.13. ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

13.1. Les constructions neuves devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

8.14. ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Partie 9 : CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLI- CABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne des sites naturels offrant des caractères assez différents, allant d'une sensibilité peu élevée à des sites d'un fort intérêt demandant une protection forte. Certains sont susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

La zone N identifie l'ensemble des boisements de la commune. Ces boisements fixent dans certains cas (le bourg, la Grande Gorce et la Petite Gorce) les limites naturelles de l'urbanisation. D'autres créés de véritables respirations au sein du bourg notamment. A travers ce classement, ces boisements sont préservés de toute nouvelle forme d'urbanisation.

(Extraits du rapport de présentation)

9.1. ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1.** Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction de bureaux et d'entrepôt, à l'exploitation agricole.
- 1.2.** Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles soumises à des conditions particulières de l'article N2.
- 1.3.** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4.** Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5.** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.6.** Dans le périmètre du risque d'inondation repéré sur le document graphique, au titre de l'atlas des zones inondables et dans l'attente du PPRN, sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2 ainsi que précisément les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - o Les constructions neuves ;
 - o Les caves et les sous-sols ;
 - o Les clôtures pleines ;
 - o Tous les stockages de produits susceptibles de générer une pollution des milieux aquatiques.

9.2. ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- o Dans la zone N proprement dite :
 - 2.1.** L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des

espaces naturels et des paysages ;

- 2.2.** L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.3.** Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.4.** Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.5.** La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli en cas de sinistre sous réserve de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- 2.6.** Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- 2.7.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- o Dans le secteur Ne uniquement :

2.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- o Dans le secteur Nt uniquement :

2.9. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation du secteur à condition que les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

2.10. Dans le périmètre du risque d'inondation repéré sur le document graphique, au titre de l'atlas des zones inondables et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- o Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise

en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;

- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

9.3. ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

9.4. ARTICLE N 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront privilégiés en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

9.5. ARTICLE N 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à :

- 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour toutes les constructions ;
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. Dans les cas suivants et 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 :

- Une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, de sécurité ou de performances thermiques ;
- Dans le cas d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement, l'extension de cette dernière peut être réalisée soit à l'alignement soit en continuité de l'existant ;
- Une construction nouvelle édiflée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et qui n'est pas implantée à l'alignement peut respecter le même retrait ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

9.6. ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. En N, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. dans les cas suivants et 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 :

- L'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Pour les piscines non couvertes, les bords extérieurs des bassins doivent être implantés à une distance supérieure ou égale à 1,50 mètre ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

9.7. ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

9.8. ARTICLE N 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. Dans la zone N proprement dite, les règles suivantes sont établies :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment, sans pouvoir dépasser 100 m² ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment, sans pouvoir dépasser 100 m² ;

- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas excéder 30 m² ;
- Pour la reconstruction d'un bâtiment ayant une vocation d'habitation détruit ou démoli, en cas de sinistre son volume sera identique au volume initial.

8.2. Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions liées et nécessaires aux services publics est limitée à 30% de l'unité foncière sans toutefois dépasser 150 m².

8.3. Dans le secteur Nt, l'emprise au sol des installations autorisées est limitée à 20% de l'unité foncière sans toutefois dépasser 100 m².

9.9. ARTICLE N 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

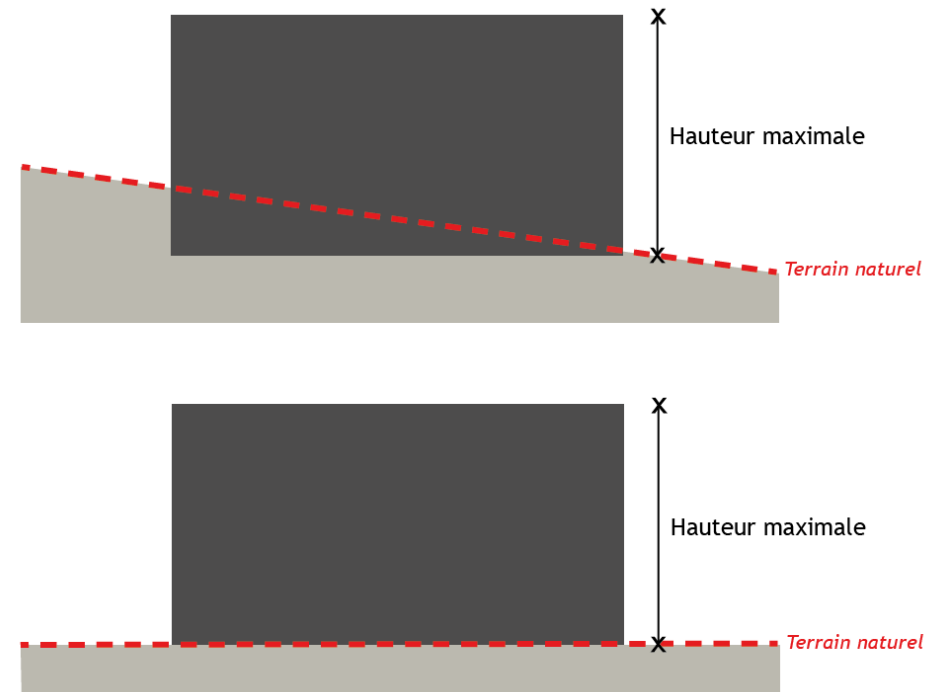
La hauteur absolue des constructions principales et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur absolue des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle 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 :

- Une construction édifée en continuité d'une construction sur un fonds voisin ayant une hauteur différente ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

9.10. ARTICLE N 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes

Typologie

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Composition

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat charentais pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Toitures

Les couvertures du bâti ancien seront restaurées en respectant l'aspect originel (la plupart du temps en tuile de terre cuite demi-ronde en courant et en ardoises). Les gouttières seront demi-rondes.

Les éléments décoratifs et les épis de faitage devront être conservés.

Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovol-

taïque...).

Menuiseries

Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect.
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- Les enduits sont de teinte soutenue et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Les couleurs neutres traditionnelles, locales sont à privilégier et les couleurs vives et criardes sont interdites.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire ;
- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'un soubassement en béton surélevé d'un grillage ;
- Soit en PVC.

Murs

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux des enduits de la région.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Annexes techniques

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

10.3. Abris de jardins et annexes

Les annexes seront réalisées avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les annexes et abris de jardin réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

10.5. Architecture contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions de création architecturale contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et qualitative. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus exprimées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

10.6. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles N10.2 et N10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;
- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;

Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

9.11. ARTICLE N 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Le stationnement des véhicules et des cycles des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places destinées au stationnement des véhicules et des cycles doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de leurs occupants.

11.3. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain.

9.12. ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.3. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

9.13. ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

9.14. ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Partie 10 : CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

Caractère et vocation de la zone NP

Il s'agit d'une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue écologique.

L'objectif du règlement est la préservation des richesses écologiques les plus remarquables de la commune.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.

A noter que la zone NP est touchée par le périmètre de la zone submersible établi par les études relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin de la Seudre et des marais de Brouage. Dans ce cas, certaines prescriptions s'imposent.

(Extraits du rapport de présentation)

10.1. ARTICLE NP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone NP, sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que ceux soumis aux conditions particulières de l'article NP2.

10.2. ARTICLE NP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux et qu'ils préservent les corridors de déplacements, les zones de repos et de reproduction de la faune et de la flore sauvages ;
- Le changement de destination et l'extension limitée des constructions repérées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de l'article 8 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics de toute nature dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dans le périmètre du risque d'inondation repéré sur le document graphique, au titre de l'atlas des zones inondables et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagement internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

10.3. ARTICLE NP 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

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

Lorsque le terrain est riverain de 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. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Des conditions particulières pourront 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.

10.4. ARTICLE NP 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mutualisation des travaux d'aménagements de réseaux (tranchées notamment) sera privilégiée.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux sont réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

Pour toute construction ou installation alimentée à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

Le Préfet de la Charente-Maritime doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public.

En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

4.3. Eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales et de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la loi

sur l'eau.

Les eaux pluviales et de ruissellement sont résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

Dans tous les cas, les réseaux seront privilégiés en souterrain, y compris les extensions de réseaux existants.

10.5. ARTICLE NP 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées au nu du mur de façade à :

- 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales pour toutes les constructions ;
- 10 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux pour toutes les constructions.

5.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 5.1. dans le cas suivant et 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

10.6. ARTICLE NP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les extensions des constructions existantes doivent être implantées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 6.1. Dans les cas suivants et 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

10.7. ARTICLE NP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

7.1. Les annexes isolées doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

10.8. ARTICLE NP 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination (article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale du bâtiment ;

8.2. L'emprise au sol des constructions liées et nécessaires aux services publics est limitée à 50% de l'unité foncière sans toutefois dépasser 100 m².

10.9. ARTICLE NP 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

9.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

9.2. Normes de hauteur

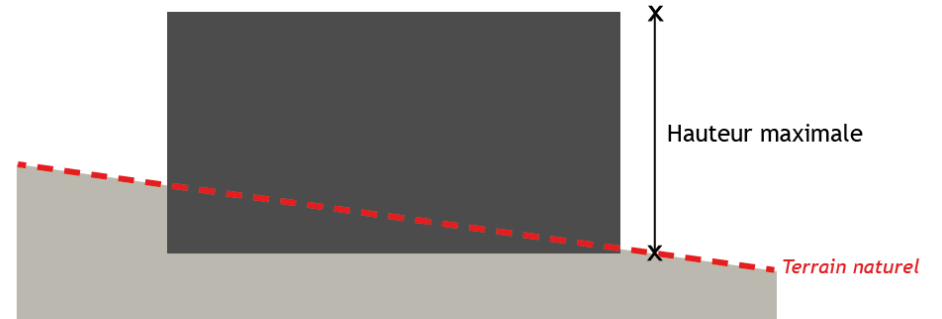
La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 4,50 mètres.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et natu-

rel :

- Une construction existante à la date d'approbation du PLU susceptible de changer de destination (L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) devra respecter sa hauteur initiale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

10.10. ARTICLE NP 10 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type charentais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

10.2. Clôtures

Les clôtures ne seront pas maçonnées.

Elles pourront comporter des grillages ajourés ainsi que des végétaux.

10.3. Les énergies renouvelables

L'utilisation de matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » peut déroger aux articles NP10.2 et NP10.3. Néanmoins elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de chercher, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, à créer une unité architecturale de qualité.

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 et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale 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). Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants :

- La forme ;
- La proportion ;

- L'insertion ;
- La position ;
- Les nuisances sonores.

10.4. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L 123.1.5. (III) du Code de l'Urbanisme

La démolition des éléments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 (III) du Code de l'Urbanisme est interdite.

Sur les éléments bâtis identifiés :

Ils peuvent néanmoins évoluer, être restaurés ou modifiés dans leur état actuel (volumes, percements, matériaux) pour :

- Retrouver des dispositions d'origine ;
- Adopter des dispositions qui auraient pu être d'origine ;
- S'adapter à des éléments de programme nouveaux nécessitant (ou non) une extension du volume actuel.

Sur les éléments naturels identifiés :

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Toutefois, la destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- Protéger les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets, les vergers et respecter un périmètre autour des arbres pour assurer leur pérennité ou leur développement ;
- Préserver l'ambiance végétale initiale ;

Respecter les compositions visuelles (pleins/vides, perspectives, ouvertures).

10.11. ARTICLE NP 11 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

10.12. ARTICLE NP 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES ET DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire.

12.2. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

10.13. ARTICLE NP 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

10.14. ARTICLE NP 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Maître d'Ouvrage



Commune de Le Chay
2 Rue Saint-Martin
17600 LE CHAY
le.chay@mairie17.com
Tel : 05 46 02 83 07

Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement
25 Rue Ramuntcho
17 313 ROCHEFORT Cedex
Tel : 05 46 99 09 27
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope
28 Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr