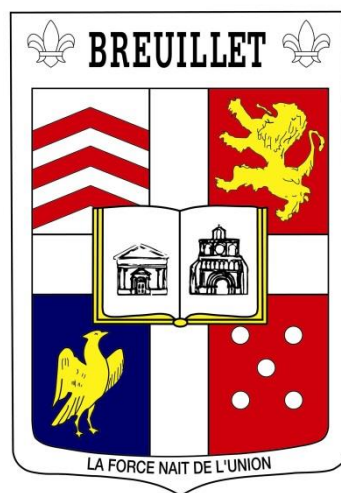


COMMUNE DE

BREUILLET

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 5.0 REGLEMENT ECRIT



	PRESRIPTION	ARRET	APPROBATION
ELABORATION	13 août 2015	25 juin 2019	27 février 2020
MODIFICATION SIMPLIFIEE	21 octobre 2020	/	25 mars 2021
CACHET DE LA MAIRIE		SIGNATURE	

Ce document a été étudié par :



SARL Scambio Urbanisme
Urbaniste - Géographe
14 Place de l'Eglise
17500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



SARL Atelier du Périscope
Paysagistes DPLG
28, Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
contact@atelierduperiscope.fr



EAUMEGA
BP40322
25, rue Ramutcho
17313 ROCHEFORT SUR MER
CEDEX
environnement@eau-mega.fr



GB INFOGRAPHIE
19, rue Pierre Mendès-France
82100 CASTELSARRASIN
gerald.bernocco@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

Dispositions générales.....	7
Définitions	15
1. CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	19
2. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	31
3. CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	43
4. CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	51
5. CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uk.....	59
6. CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	69
7. CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	79
8. CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	91
9. CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR	101

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **BREUILLET**.

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.

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

Règlement 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.

Article 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. »

Article 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. »

Article 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. »

Article 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. »

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- ❖ Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
- ❖ La loi dite « Paysages » du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- ❖ 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* » ;
- ❖ 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 :
 - 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 ;
 - Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »
- ❖ Les prescriptions relatives au bruit : bruit des transports terrestres (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992) : Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergements à caractère touristique (hôtels notamment) exposées au bruit des voies de transport terrestre des routes départementales 14 et 140E2, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, de l'arrêté du 30.05.1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté du 25.04.03.

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.

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 :

- ❖ **Chapitre 1 : Zone UA (zone urbaine dense des villages) ;**
- ❖ **Chapitre 3 : Zone UB (zone urbaine pavillonnaire) ;**
- ❖ **Chapitre 4 : Zone UE (zone urbaine accueillant les principaux équipements) ;**
- ❖ **Chapitre 5 : Zone UX (zone urbaine accueillant des activités économiques) ;**
- ❖ **Chapitre 6 : Zone UK (zone urbaine accueillant un camping).**

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 :

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

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. Ces zones sont :

- ❖ **Chapitre 7 : Zone A (zone agricole) comprenant le secteur Ap (secteur agricole d'intérêt paysager).**

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 :

- ❖ **Chapitre 8 : Zone N (zone naturelle) comprenant les secteurs suivants :**
 - Secteur Ne (secteur naturel accueillant des équipements et des services publics et d'intérêt collectif) ;
 - Secteur Nl (secteur naturel accueillant des activités de loisirs) ;
 - Secteur Na (secteur naturel accueillant des activités) ;
 - Secteur Nk (secteur naturel accueillant des campings) ;
- ❖ **Chapitre 9 : Zone Nr (zone naturelle correspondant aux espaces remarquables au sens de la Loi Littoral) comprenant les secteurs suivants :**

- Secteur NrO (secteur naturel accueillant des installations ostréicoles).

LE REGLEMENT GRAPHIQUE DETERMINE EGALEMENT :

❖ 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.

❖ 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.

- ❖ 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 ;
- ❖ 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).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION

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.

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.

ARTICLE 5 - BATIMENTS SINISTRES

Si les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendaient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction serait admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré, à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - PERIMETRES A RISQUES ARCHEOLOGIQUES

DISPOSITIONS ISSUES DE L'ARRETE PREFECTORAL N° 06.17.007 23 JANVIER 2006

Sur l'étendue de la commune de Breuillet, sont définies trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique :

- ❖ 1/ dans la zone géographique « A » :

(Le Bourg de Breuillet, Le Prieuré, Taupignac), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations préalables), les permis de démolir, les permis d'aménager devront être transmises au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service de l'archéologie - 102 Grand-rue - 86020 POITIERS CEDEX) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles

- ❖ 2/ dans la zone géographique « B » :

(Clairens, Port, Bourouil, Le Four à Chaux, Poterie, La Garenne, Cabane, Terre Nègre, La Touche Garnie, Le Bois du Breuil, Les Goins, Les Vallées, Le Grand Pré, Le Rougeassier, Le Mourrier, Le Logis de Chalezac, Champ Thomas, Le Négrier, La Simandière, Les Rivierons, Les Longées, Moulin de Taupignac, Taupignac, En Grandes Landes, Le Gallais, Monte-Rude, La Champagne, La Grave, Pièce de Courtes, Le Montil, La Cabane), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations préalables), les permis de démolir, les permis d'aménager devront être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, lorsque la superficie des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

- ❖ 3/ dans la zone géographique « C » :

(Coulonges, Fond Sac, Les Masures, Les Combes, Le Magarin, Le Cailleau, Le Fief de la Roche, Bois du Fief de la Roche, Cressonnière de Château Vert), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations préalables), les permis de démolir, les permis d'aménager devront être transmises au Préfet de Région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, lorsque la superficie des terrains d'assiette est supérieure à 10000 m² ;

Le seuil de transmission par défaut de 30000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

ARTICLE R.111-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère des Affaires de la Culture, Service Régional de l'Archéologie à Poitiers, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (LOI N° 2001-44 DU 17 JANVIER 2001 - DECRET N° 2002-89 DU 16 JANVIER 2002)

L'archéologie préventive a pour but d'assurer la protection des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

Les mesures édictées par la loi précitée en matière d'archéologie doivent, être prises par les plans locaux d'urbanisme dans la mesure où elles concernent les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique (cf. décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002) ;

Entrent dans le champ d'application de cette loi :

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui sont effectués dans des zones géographiques déterminées par arrêté du préfet de région, où lorsqu'elles portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes, les opérations dont la réalisation est subordonnée :

- ❖ à un permis de construire en application de l'article L. 421-1, R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- ❖ à un permis de démolir en application des articles L. 421-3, L. 451-1 et R. 451-1 et suivants du même code ;
- ❖ à un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 et R. 441-1 et suivants du même code

Les opérations de lotissement et les divisions foncières régies par les articles L. 421-2, L. 442-1 et suivants et R. 443-6 et suivants du code de l'urbanisme ;

Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme ;

Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

La présence de vestiges archéologiques peut entraîner des prescriptions immédiates ou postérieures du préfet de région.

Les prescriptions immédiates peuvent comporter la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, l'obligation de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet (cf. art. 9 du décret du 16 janvier 2002).

Les prescriptions postérieures au diagnostic peuvent comporter l'obligation d'effectuer des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet (cf. art. 10 du décret du 16 janvier 2002).

ARTICLE 8 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées non pas au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 9 - NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ARTICLE 10 - APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-14^{EME} DU CODE DE L'URBANISME

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé de :

- ❖ d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- ❖ concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage et/ou la production d'électricité, tout en veillant à leur confort thermique d'été.

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuille caduque (ombre portée).

DEFINITIONS

ACROTERE

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...). Les piscines sont également considérées comme des annexes.

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 bâtiment 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. La surface de plancher ne comprend pas les surfaces dédiées au stationnement des véhicules.

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.

1. CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE 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 :

- ❖ Breuillet ;
- ❖ La Simandière ;
- ❖ Le Grallet ;
- ❖ Les Goins ;
- ❖ L'Ortuge ;
- ❖ Le Billeau ;
- ❖ La Prade ;
- ❖ Le Magarin ;
- ❖ Taupignac.

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.

Les zones UA de ces parties anciennes des villages constituent un tissu ancien dense au sein duquel on remarque une certaine hétérogénéité du bâti constitué de constructions d'une hauteur moyenne de R à R+1 voire plus rarement R+2.

On y retrouve un bâti à caractère rural, à base de matériaux et de volumes traditionnels.

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.

On retrouve ponctuellement à l'intérieur de ces zones, des équipements publics notamment la mairie et l'école..

(Extraits du rapport de présentation)

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 installations, ouvrages, constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. Les constructions nouvelles destinées aux activités artisanales générant des nuisances de bruit, de poussières olfactives incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone, aux ouvrages d'assainissement et aux ouvrages RTE.
- 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 carrières.
- 1.7. 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.

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. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. Les postes de peinture et de dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient liées à des garages (stations-services et ateliers de réparation automobiles) sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité de la Préfecture.
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

Dans les espaces classés en zone UA et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

- 2.6. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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 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.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés sur une voie interne.

En général, aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

Un seul accès à la voirie sera autorisé pour tout projet de construction, y compris en cas de division ultérieure.

Les chemins ruraux ne sont pas destinés à desservir de nouvelles constructions à usage d'habitation. De ce fait, aucun accès ne sera autorisé pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités autres qu'agricoles ou ostréicoles.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres pour la desserte des logements comprenant l'aménagement d'une allée piétonne ou cyclable d'une largeur minimale de 1,40 m.

Il faut éviter la création de voies en impasse et rechercher la continuité des voies vers celles existantes.

Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour et ce par, au plus, par une manœuvre en marche arrière.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire. Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public. Seul un débit de fuite maximal dans le réseau collectif de 3 litres/seconde/hectare de terrain est admis.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

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, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Les annexes isolées des constructions principales, à l'exception des garages, doivent être implantées en retrait des constructions principales.

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 performance thermique ;
- ❖ Une construction nouvelle lorsque l'implantation s'aligne sur celle des constructions principales d'une ou des parcelles adjacentes ;
- ❖ Une construction nouvelle dont l'implantation découle d'une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot, etc.) ;
- ❖ L'extension en continuité d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- ❖ Les constructions et installations ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.) ;
- ❖ Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre.

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 à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 (à la date d'approbation du PLU) éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de ladite construction ;
- ❖ Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- ❖ Les constructions et installations ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

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

7.1. Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres l'un de l'autre.

ARTICLE UA 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

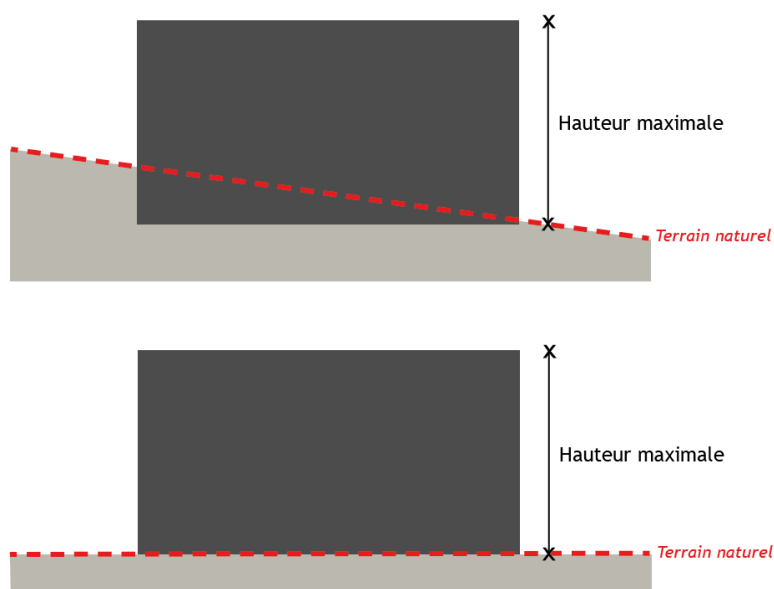
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres.

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 nouvelle construction lorsque le faîtage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- ❖ Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE UA 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 et constructions neuves 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.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Composition et matériaux

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.

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).

Façades

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 enduits, d'une épaisseur suffisante pour recouvrir et protéger les parements (épaisseur minimale à respecter suivant produit agréé), s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de ton pierre calcaire ou blanc. Aucune autre couleur ne sera acceptée (pas de ocre, ni de rose). Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Les constructions et les bardages doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ayant une teinte ton pierre calcaire ou blanc.

Ouvertures

Les ouvertures nouvelles, façade sur rue et visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Les ouvertures de toit devront être axées sur les ouvertures de façades.

Toitures

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. Les gouttières seront demi-rondes.

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

Les couvertures en tôle ondulée, bac acier ou fibrociment sont interdites.

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

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Les toitures en croupe seront autorisées en rez-de-chaussée si le faîtage est au moins égal au 3/5ème de la longueur de la construction avec tous versants de même inclinaison ou si cette dernière se situe à un angle de rue.

Elles seront autorisées en étage sans pour autant créer un effet de « tour ».

Elles ne comporteront aucun débordement en pignon.

Pour les constructions neuves, les couvertures seront en tuiles romane canal ou tuiles d'aspect similaire, de teinte orangé ou de préférence mélangées. Tout autre type de tuiles est interdit.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

Les toitures seront constituées de chevrons débordants, 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 toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale.

Menuiseries

Les volets, les portes et fenêtres seront de la même couleur. Les menuiseries devront présenter des couleurs neutres (blanc cassé, gris clair, bleu pastel, vert pastel ou gris anthracite) et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur voie publique ou privée et à 1,80 mètre sur toutes autres façades.

La clôture sera constituée :

- ❖ Soit de grillage doublé de végétaux 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 ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- ❖ Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ou d'éléments en fer forgé ;
- ❖ Soit d'un grillage orné de lattes occultantes en PVC.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Dans le cas d'une clôture édifiée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 mètre sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 mètre par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Ils pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement afin de créer un stationnement temporaire si les dispositions de la voirie le permettent.

L'occultation des clôtures sera d'aspect identique à la construction principale.

L'aménagement ou la construction d'édifices publics, les logements publics, les équipements d'infrastructure et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Tout projet de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie.

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.

10.4. Annexes

Les annexes à la construction existante telles que garage, abris de jardins,... seront réalisées avec des matériaux et des teintes présentant le même aspect que la construction principale. Pour les annexes d'une superficie inférieure à 10 m², le bois est autorisé.

Les toitures en revêtement bitumineux sont interdites.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.5. 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. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

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.

10.6. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent 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 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 techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article UA 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

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 précédents. 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.

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. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par nouveau logement.

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.

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 surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire, en privilégiant les essences locales.

12.3. 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.

12.4. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

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.

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.

2. CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE 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 et parfois plus faible puisqu'il compose avec les espaces boisés.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques et en discontinuité. Ces extensions, formant au fil du temps un seul et même tissu pavillonnaire permet aujourd'hui de considérer le village de Breuillet dans son ensemble.

La zone UB se caractérise par la prépondérance des pavillons au cœur de parcelle lesquels s'insèrent souvent difficilement à leur environnement (manque d'insertion paysagère, une architecture banalisante pouvant parfois former une rupture avec l'architecture locale, etc.) mais également de maisons implantées en sous-bois.

Cette zone concerne la moitié de l'ensemble des zones urbaines de la commune. Ce constat permet de noter que l'urbanisation du territoire communal s'est faite très rapidement depuis une trentaine d'années et qu'elle a contribué au phénomène d'étalement urbain, notamment favorisé par le Plan d'Occupation des Sols (POS).

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

Cette zone recouvre l'ensemble des extensions pavillonnaires des noyaux de bâti ancien classés en zone UA.

Il s'agit d'ensembles spécifiques dont la composition tranche avec celle des noyaux anciens du centre-bourg et anciens villages notamment du point de vue du positionnement des constructions sur la parcelle et de leur composition architecturale.

La zone UB présente dans certains secteurs une certaine mixité fonctionnelle et accueille à la fois des habitations et activités ne générant pas de nuisances pour les populations riveraines.

Le potentiel d'accueil est conséquent et s'explique à la fois par la présence d'espaces non bâtis situés entre les opérations d'urbanisation spontanées, et par la présence de lots encore non vendus au sein de récentes opérations d'ensemble.

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

(Extraits du rapport de présentation)

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 installations, ouvrages, constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et/ou forestière.
- 1.2. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone, aux ouvrages d'assainissement et aux ouvrages RTE.
- 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 carrières.
- 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.

ARTICLE UB 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. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- 2.2. 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.
- 2.3. Les postes de peintures et de dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient liées à des garages (stations-services et ateliers de réparation automobiles) sous réserve de l'avis favorable des services de la Préfecture.
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve de respecter les règles du présent règlement.

Dans les espaces classés en zone UB et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

- 2.5. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés sur une voie interne.

En général, aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

Un seul accès à la voirie sera autorisé pour tout projet de construction, y compris en cas de division ultérieure.

Les chemins ruraux ne sont pas destinés à desservir de nouvelles constructions à usage d'habitation. De ce fait, aucun accès ne sera autorisé pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités autres qu'agricoles ou ostréicoles.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres pour la desserte des logements comprenant l'aménagement d'une allée piétonne ou cyclable d'une largeur minimale de 1,40 m.

Il faut éviter la création de voies en impasse et rechercher la continuité des voies vers celles existantes.

Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour et ce par, au plus, par une manœuvre en marche arrière.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire. Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront 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, doivent être implantées en retrait de 3 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 ;
- ❖ Pour l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- ❖ Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- ❖ Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 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 à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 (à la date d'approbation du PLU) éloignée des limites séparatives, son extension ne peut être réalisée que dans l'alignement de l'une des faces de ladite construction ;
- ❖ Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- ❖ Les constructions et installations ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif de toute nature (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

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

7.1. Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface occupée par une construction au sol, que cette surface soit close ou non.

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature,...

8.1. L'emprise au sol des constructions, closes ou non, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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

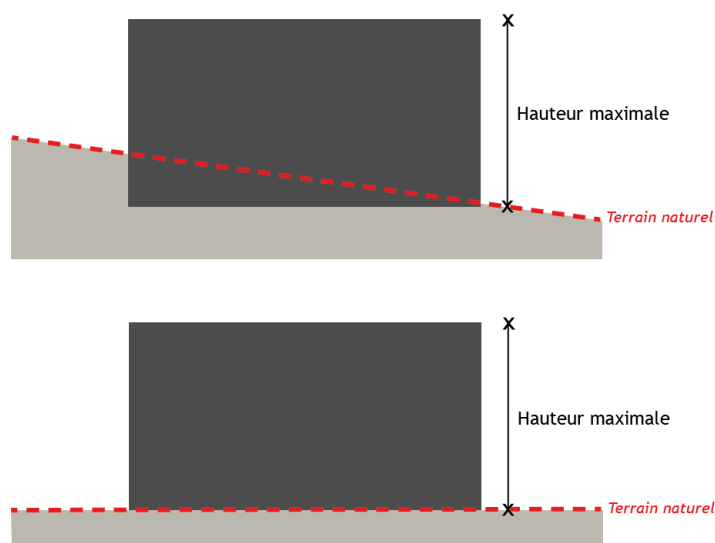
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7.50 mètres.

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 nouvelle construction lorsque le faîtage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- ❖ Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE UB 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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 et constructions neuves 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. 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 des lieux.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Façades

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 enduits, d'une épaisseur suffisante pour recouvrir et protéger les parements (épaisseur minimale à respecter suivant produit agréé), s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de ton pierre calcaire ou blanc. Aucune autre couleur ne sera acceptée (pas de ocre, ni de rose). Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Les constructions et les bardages doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ayant une teinte ton pierre calcaire ou blanc.

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 faîtage devront être conservés.

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Les toitures en croupe seront autorisées en rez-de-chaussée si le faîtage est au moins égal au 3/5ème de la longueur de la construction avec tous versants de même inclinaison ou si cette dernière se situe à un angle de rue.

Elles seront autorisées en étage sans pour autant créer un effet de « tour ».

Elles ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles romane canal ou tuiles d'aspect similaire, de teinte orangé ou de préférence mélangées. Tout autre type de tuiles est interdit.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

Les toitures seront constituées de chevrons débordants, 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 châssis seront intégrés au toit ou en surimposition (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale.

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter des couleurs neutres (blanc cassé, gris clair, bleu pastel, vert pastel ou gris anthracite) et les couleurs vives et brillantes sont prohibées.

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret soit encastré dans le plan de façade de la construction.

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

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Matériaux

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 totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur voie publique ou privée et à 1,80 mètres sur toutes autres façades.

La clôture sera constituée :

- ❖ Soit de grillage doublé de végétaux 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 ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- ❖ Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ou d'éléments en fer forgé ;
- ❖ Soit d'un grillage orné de lattes occultantes en PVC.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Dans le cas d'une clôture édifée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 mètre sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 mètre par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Ils pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement afin de créer un stationnement temporaire si les dispositions de la voirie le permettent.

L'occultation des clôtures sera d'aspect identique à la construction principale.

L'aménagement ou la construction d'édifices publics, les logements publics, les équipements d'infrastructure et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Tout projet de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie.

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. Annexes

Les annexes à la construction existante telles que garage, abris de jardins,... seront réalisées avec des matériaux et des teintes présentant le même aspect que la construction principale. Pour les annexes d'une superficie inférieure à 10 m², le bois est autorisé.

Les toitures en revêtement bitumineux sont interdites.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

10.4. Locaux commerciaux

Devanture

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

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. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent 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 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.

10.6. Architecture contemporaine et bioclimatique

Les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article UB 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

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 précédents. 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.

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 ouvertes à la circulation publique.

11.2. Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum :

- ❖ Deux places de stationnement par nouveau logement ;
- ❖ Dans le cas d'une opération de plus de 3 logements, 2 places par logement et une place banalisée pour 3 logements créés.

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.

11.4. Pour les constructions à usage commercial, de services et de bureaux, il est exigé 1 place de parking pour 20 m² de surface de plancher.

11.5. Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

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 surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

12.2. Les plantations existantes seront conservées ou replantées en fonction de leur état phytosanitaire, en privilégiant les essences locales.

12.3. 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.

12.4. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

12.5. Afin de préserver l'aspect sylvestre de certains secteurs boisés, la demande de permis de construire devra faire apparaître l'état du boisement existant (emplacement et essences des arbres), les abatages envisagés et indispensables pour l'emplacement de la construction et les plantations prévues pour leur emplacement.

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.

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.

3. CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE 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)

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 installations, ouvrages et constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie.
- 1.2. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière.
- 1.3. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'habitat, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.
- 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 carrières.
- 1.7. 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.

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 affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone 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.
- 2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

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 4 mètres.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres pour la desserte des logements comprenant l'aménagement d'une allée piétonne ou cyclable d'une largeur minimale de 1,40 m.

Il faut éviter la création de voies en impasse et rechercher la continuité des voies vers celles existantes.

Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour et ce par, au plus, par une manœuvre en marche arrière.

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

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire. Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public. Seul un débit de fuite maximal dans le réseau collectif de 3 litres/seconde/hectare de terrain est admis.

Les fossés existants avant construction devront être maintenus et entretenus sauf dispositions de rétablissement de l'écoulement acceptées par la commune dans la cadre de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UE 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 l'alignement ou en retrait de 3 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 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 l'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées 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 :

- ❖ Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Constructions à vocation d'équipements

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.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Façades

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 teinte sombre et mate 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.

Les enduits seront uniquement de ton pierre calcaire ou blanc.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Il pourra être utilisé des bacs acier de teinte imitation « tuile », ou de teinte verte.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

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.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures et les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique,...) devront présenter une teinte de couleur similaire au matériau du bâtiment.

10.3. Eléments divers

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 construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

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 précédents. 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 ;

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 sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Les places de stationnement peuvent ainsi être mutualisées.

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 une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

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.

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.

4. CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE 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 concerne exclusivement l'activité économique liée au silo de la coopérative agricole. Ce dernier est considéré comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO.

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.

Il convient donc de proscrire le développement de l'urbanisation à proximité de ce site.

(Extraits du rapport de présentation)

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 installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et/ou forestière.
- 1.2. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'habitat.
- 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 carrières.
- 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.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone 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.
- 2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

Dans les espaces classés en zone UX et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

- 2.4. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire. Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public. Seul un débit de fuite maximal dans le réseau collectif de 3 litres/seconde/hectare de terrain est admis.

Les fossés existants avant construction devront être maintenus et entretenus sauf dispositions de rétablissement de l'écoulement acceptées par la commune dans la cadre de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UX 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 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 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'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées pourra être tolérée dès lors que celle-ci répond à une logique de cohérence vis-à-vis de l'environnement urbain et paysager ;
- ❖ Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment ;
- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées à 5 mètres au moins 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 :

- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX 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 ou à l'acrotère, 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 :

- ❖ Pour l'extension à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est différente de la règle définie ci-dessus ;
- ❖ Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles ;

- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

ARTICLE UX 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

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

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

10.2. Constructions neuves à usage d'activités économiques

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.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Façades

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 teinte sombre et mate 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.

Les enduits seront uniquement de ton pierre calcaire ou blanc.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Il pourra être utilisé des bacs acier de teinte imitation « tuile », ou de teinte verte. La pente de la couverture sera comprise entre 25 % et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

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.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures et les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique,...) devront présenter une teinte de couleur similaire au matériau du bâtiment.

10.3. Eléments divers

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 construits sur un emplacement dissimulé aux regards.

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 précédents. 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.

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 de stationnement à aménager pour les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

11.3. Pour les constructions nouvelles de la zone, il doit être aménagé au minimum :

- ❖ Pour les constructions destinées aux bureaux, une place par tranche de 20 m² de surface de plancher ;
- ❖ Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie, deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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 une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

ARTICLE UX 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.

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.

5. CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UK

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux modes d'hébergement, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage.

Cette zone comprend le camping Le Relax qui se situe au sud du village de Taupignac. Le camping est compris en zone urbaine dans la mesure où il se trouve intégré au village de Taupignac ; il se situe en continuité de l'urbanisation résidentielle existante.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et/ou forestière.
- 1.2. Le changement de destination en habitat.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. 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.

ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1. Les installations et extensions des installations et constructions liées au camping et caravanning soumis à autorisation préalable.
- 2.2. Les constructions à usage d'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 visées à l'alinéa précédent.
- 2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions visées aux alinéas précédents.
- 2.4. Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents 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.
- 2.5. Les aires de jeux et de sports visées à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de toute construction annexe, à condition qu'elles soient liées aux constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

Dans les espaces classés en zone UK et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

- 2.7. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE UK 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.

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.

ARTICLE UK 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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire. Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public. Seul un débit de fuite maximal dans le réseau collectif de 3 litres/seconde/hectare de terrain est admis.

Les fossés existants avant construction devront être maintenus et entretenus sauf dispositions de rétablissement de l'écoulement acceptées par la commune dans la cadre de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE UK 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées en retrait de 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 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 :

- ❖ Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité publique notamment à l'angle de deux voies ;
- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UK 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 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 :

- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UK 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitat ne peut dépasser 110 m².

ARTICLE UK 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 ou à l'acrotère, ne peut excéder 7.50 mètres et la hauteur des installations et équipements de loisirs 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 extension en continuité d'une construction existante peut respecter la hauteur de la dite construction ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UK 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Lors de la réalisation de nouvelles installations d'équipements permanents (tels que définis à l'article UK 2), le concepteur devra produire les documents suivants, qui seront soumis à l'appréciation des autorités et services compétents :

- ❖ Un plan de masse portant sur l'ensemble du terrain, faisant apparaître la topographie des lieux et l'aménagement général.
- ❖ Une étude paysagère permettant de justifier l'implantation des équipements permanents et définissant un programme de travaux de plantations et d'aménagement destinés à en assurer la meilleure intégration.
- ❖ Des plans de détail permettant de juger de la qualité architecturale des installations.

10.2. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes et constructions neuves 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. 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 des lieux.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Façades

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 enduits, d'une épaisseur suffisante pour recouvrir et protéger les parements (épaisseur minimale à respecter suivant produit agréé), s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de ton pierre calcaire ou blanc. Aucune autre couleur ne sera acceptée (pas de ocre, ni de rose). Les baguettes d'angle doivent s'approcher de la teinte générale de la façade.

Les constructions et les bardages doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ayant une teinte ton pierre calcaire ou blanc.

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 faîtage devront être conservés.

Pour les nouvelles constructions, les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Les toitures en croupe seront autorisées en rez-de-chaussée si le faîtage est au moins égal au 3/5ème de la longueur de la construction avec tous versants de même inclinaison ou si cette dernière se situe à un angle de rue.

Elles seront autorisées en étage sans pour autant créer un effet de « tour ».

Elles ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles romane canal ou tuiles d'aspect similaire, de teinte orangé ou de préférence mélangées. Tout autre type de tuiles est interdit.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

Les toitures seront constituées de chevrons débordants, 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 châssis seront intégrés au toit ou en surimposition (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale.

Menuiseries

Les menuiseries devront présenter des couleurs neutres (blanc cassé, gris clair, bleu pastel, vert pastel ou gris anthracite et les couleurs vives et brillantes sont prohibées).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret soit encastré dans le plan de façade de la construction.

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

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Matériaux

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 totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur voie publique ou privée et à 1,80 mètres sur toutes autres façades.

La clôture sera constituée :

- ❖ Soit de grillage doublé de végétaux 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 ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- ❖ Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ou d'éléments en fer forgé ;
- ❖ Soit d'un grillage orné de lattes occultantes en PVC.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

Dans le cas d'une clôture édifée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 mètre sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 mètre par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Ils pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement afin de créer un stationnement temporaire si les dispositions de la voirie le permettent.

L'occultation des clôtures sera d'aspect identique à la construction principale.

L'aménagement ou la construction d'édifices publics, les logements publics, les équipements d'infrastructure et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Tout projet de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie.

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. Annexes

Les annexes à la construction existante telles que garage, abris de jardins,... seront réalisées avec des matériaux et des teintes présentant le même aspect que la construction principale. Pour les annexes d'une superficie inférieure à 10 m², le bois est autorisé.

Les toitures en revêtement bitumineux sont interdites.

Les annexes réalisées 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 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 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 techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article UK 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

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 précédents. 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.

ARTICLE UK 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 de stationnement à aménager pour les véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

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.

ARTICLE UK 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 une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

ARTICLE UK 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.

ARTICLE UK 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.

6. CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE AU

Il s'agit des zones à caractère agricole ou 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 ont 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.

Les zones AU de la commune de Breuillet correspondent à plusieurs ensembles en continuité de l'urbanisation existante et comprise dans l'enveloppe urbaine du village de Breuillet :

- ❖ N° 1 : secteur du Grallet,
- ❖ N° 2 : secteur de l'Ortuge Sud,
- ❖ N° 3 : secteur de Théon,
- ❖ N° 4 : secteur de l'Ortuge Nord,
- ❖ N° 5 : secteur de la Touche Garnie,
- ❖ N° 6 : secteur du Billeau,
- ❖ N° 7 : secteur des Grands Prades,
- ❖ N° 8 : secteur du Magarin,
- ❖ N° 9 : secteur du Cimetière,
- ❖ N° 10 : secteur Champagne,
- ❖ N° 11 : secteur des Piffrieres Nord,
- ❖ N° 12 : secteur des Piffrieres Sud,
- ❖ N° 13 : secteur de l'Arboretum,
- ❖ N° 14 : secteur de l'Eglise,
- ❖ N° 15 : secteur du Prieuré,
- ❖ N° 16 : secteur de Taupignac.

Il s'agit avec ces opérations d'accueillir une population nouvelle, gage d'un renouvellement démographique, de permettre au bourg de renforcer sa centralité et de promouvoir une densité des opérations dans l'ensemble des villages.

(Extraits du rapport de présentation)

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 de maisons d'habitation isolées non comprises dans une opération d'ensemble.
- 1.2. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées aux commerces, aux bureaux.
- 1.3. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière.
- 1.4. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- 1.5. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone, aux ouvrages d'assainissement et aux ouvrages RTE.
- 1.6. 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.
- 1.7. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les carrières.
- 1.9. 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.

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 définie 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. En fonction de la situation géographique de chaque zone AU, l'opération d'aménagement comprendra une proportion différente de logements locatifs sociaux, réparties de la façon suivante :

- ❖ Pour les zones AU n°2/3/4/5/6/7/8 et 16, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 25% de logements locatifs sociaux,
- ❖ Pour la zone AU n°1, l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 35% de logements locatifs sociaux,
- ❖ Pour les zones AU n°10/11 et 12, l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- ❖ Pour les zones AU n°9/13/14 et 15, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 75% de logements locatifs sociaux.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

Dans les espaces classés en zone AU et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

2.4. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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. 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.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés sur une voie interne, conformément aux schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un seul accès à la voirie sera autorisé pour tout projet de construction, y compris en cas de division ultérieure.

Les chemins ruraux ne sont pas destinés à desservir de nouvelles constructions à usage d'habitation. De ce fait, aucun accès ne sera autorisé pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités autres qu'agricoles ou ostréicoles.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6,50 mètres pour la desserte des logements comprenant l'aménagement d'une allée piétonne ou cyclable d'une largeur minimale de 1,40 m.

Il faut éviter la création de voies en impasse et rechercher la continuité des voies vers celles existantes.

Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour et ce par, au plus, par une manœuvre en marche arrière.

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales : le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En présence d'un réseau d'eaux pluviales : un dispositif adapté à la récupération des eaux pluviales des surfaces construites ou imperméabilisées devra être réalisé sur la parcelle par le propriétaire. Ce dispositif permettra l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales excédentaires sans rejet sur le domaine public. Seul un débit de fuite maximal dans le réseau collectif de 3 litres/seconde/hectare de terrain est admis.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

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 nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

5.3. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées en retrait de ces dernières, à 3 mètres minimum.

5.4. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 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, de sécurité et des performances thermiques ;
- ❖ Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- ❖ Pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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, les extensions ou annexes accolées peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.3. Les annexes isolées des constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

6.4. Les exceptions

Il est possible de déroger à l'alinéa 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 :

- ❖ Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE AU 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface occupée par une construction au sol, que cette surface soit close ou non.

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines non couvertes, ni tout élément de porte à faux tels que débords de toiture, balcon, modénature, etc.

8.1. L'emprise au sol des constructions, closes ou non, ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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

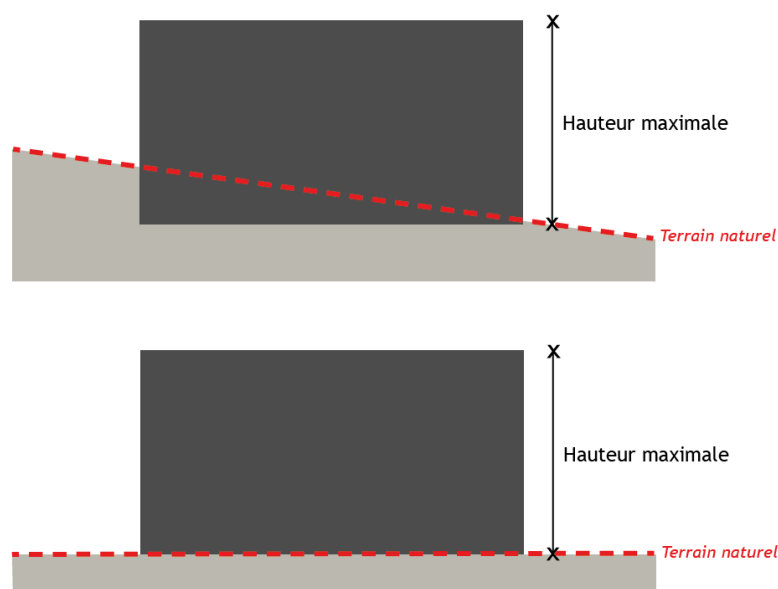
La hauteur absolue des constructions principales mesurée du sol à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7.50 mètres.

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 équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.



Calcul de la hauteur en fonction de la configuration du terrain

ARTICLE AU 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

Pour rappel, tout projet intégré au périmètre de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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. 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 des lieux.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Façades

Les enduits, d'une épaisseur suffisante pour recouvrir et protéger les parements (épaisseur minimale à respecter suivant produit agréé), s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de ton pierre calcaire ou blanc. Aucune autre couleur ne sera acceptée (pas de ocre, ni de rose). 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).

Les constructions et les bardages doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ayant une teinte ton pierre calcaire ou blanc.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Les toitures en croupe seront autorisées en rez-de-chaussée si le faîtage est au moins égal au 3/5ème de la longueur de la construction avec tous versants de même inclinaison ou si cette dernière se situe à un angle de rue.

Elles seront autorisées en étage sans pour autant créer un effet de « tour ».

Elles ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles romane canal ou tuiles d'aspect similaire, de teinte orangé ou de préférence mélangées. Tout autre type de tuiles est interdit.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

Les toitures seront constituées de chevrons débordants, 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 châssis seront intégrés au toit ou en surimposition (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées à la construction principale. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures et les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique,...) devront présenter une teinte de couleur blanc cassé, gris clair, bleu pastel, vert pastel ou gris anthracite.

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

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret soit encastré dans le plan de façade de la construction.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètres en façade sur voie publique ou privée et à 1,80 mètres sur toutes autres façades.

La clôture sera constituée :

- ❖ 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 ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- ❖ Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ;
- ❖ Soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- ❖ Soit d'un grillage orné de lattes occultantes en PVC.

Dans le cas d'une clôture édifée sur une propriété située à la rencontre de deux voies, la hauteur totale est limitée à 1 mètre sur une longueur de 10 mètres de part et d'autre de l'angle de la voie. Cette dernière partie peut être remontée sur 0,50 mètre par un grillage s'il permet une visibilité distincte au travers.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre. Ils pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement afin de créer un stationnement temporaire si les dispositions de la voirie le permettent.

L'occultation des clôtures sera d'aspect identique à la construction principale.

L'aménagement ou la construction d'édifices publics, les logements publics, les équipements d'infrastructure et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Tout projet de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie.

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. Annexes

Les annexes telles que garage, abris de jardins,... seront réalisées avec des matériaux et des teintes présentant le même aspect que la construction principale. Pour les annexes d'une superficie inférieure à 10 m², le bois est autorisé.

Les toitures en revêtement bitumineux sont interdites.

Les dépendances réalisées 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 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.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

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 techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires, etc.) sont autorisées, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant et particulièrement bien intégré dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles de l'article AU 10, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

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 précédents. 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.

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 doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

11.2. Pour les constructions nouvelles, il doit être aménagé au minimum :

- ❖ Pour les logements de type T4, T5 et plus, deux places de stationnement par nouveau logement et 1 place banalisée pour 2 logements créés ;
- ❖ Pour les logements de type T3, T2 et moins, 1 place par logement et 1 place banalisée pour 2 logements créés.

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.

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 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. Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être aménagés en voirie et espaces verts collectifs et plantés.

12.4. Les dépôts éventuels (dispositifs de collecte et de stockage des déchets ménagers par exemple) doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

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.

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.

7. CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE A

Il s'agit d'étendues de la commune, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres (potentiel agronomique, biologique ou économique). Il convient de les protéger de l'urbanisation en raison du potentiel productif et représenté par les espaces qu'elles recouvrent : terres cultivables, prairies notamment.

La zone A, elle, comprend également des constructions agricoles (hangars, bâti d'exploitation, etc.) mais 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).

Le secteur Ap intègre peu de constructions, ces dernières étant des constructions agricoles uniquement. La richesse de cette zone tient à la présence des creux de vallons autour du bourg de Breuillet et qui offrent des points de vue identitaires pour la commune.

En outre, certaines portions de la zone sont touchées par le périmètre submersible établis par les études réalisées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels. Dans ce cas, des prescriptions s'imposent.

La zone agricole est aussi concernée par l'espace proche du rivage défini au sens de la Loi Littoral. Cela implique des règles spécifiques pour l'évolution des bâtiments agricoles afin de ne pas impacter les milieux sensibles.

(Extraits du rapport de présentation)

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2. Dans l'espace proche du rivage, l'implantation de constructions agricoles en discontinuité.
- 1.3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.4. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinés à l'industrie, l'artisanat, au commerce, bureaux, entrepôt et à l'hébergement hôtelier.
- 1.5. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone, aux ouvrages d'assainissement et aux ouvrages RTE.
- 1.6. Toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai.
- 1.7. 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.
- 1.8. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9. Les carrières.
- 1.10. Les parcs photovoltaïques au sol.
- 1.11. 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.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A proprement dite située dans l'espace proche du rivage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.1. L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 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 compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de l'article 8.

Dans la zone A proprement dite située hors espace proche du rivage, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- 2.3. Les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations sous réserve qu'elles soient réalisées en continuité d'un village et qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.4. Les constructions ou installations liées aux activités agricoles peuvent être autorisées en discontinuité d'un village si :
 - ❖ Elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages ;
 - ❖ Avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - ❖ Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site ;
 - ❖ Que la présence permanente de l'exploitant sur le site d'exploitation soit justifiée ;
 - ❖ Qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments agricoles existants ;
 - ❖ Que leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère.
- 2.6. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

2.7. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.8. 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 des articles suivants.

2.9. 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 des articles suivants.

2.10. Toutes les installations de diversification de l'activité agricole comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme (activités et hébergement), sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole et qu'elles se réalisent par l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants.

2.11. Les annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées en continuité du bâti existant sous forme d'extension, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

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

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU. 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 (aménagements 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.

Dans le secteur Ap uniquement :

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

Dans les espaces classés en zone A et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

2.15. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 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.

Les sorties sur une voie autre qu'une autre route départementale devront être privilégiées si elle existe.

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.

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

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les fossés existants avant construction devront être maintenus et entretenus sauf dispositions de rétablissement de l'écoulement acceptées par la commune dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions agricoles et leurs extensions doivent être implantées à :

- ❖ 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- ❖ 15 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

5.2. Les nouvelles constructions principales à vocation d'habitation au nu du mur de façade et leurs extensions doivent être implantées à :

- ❖ 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- ❖ 8 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

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, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- ❖ Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- ❖ Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- ❖ Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

6.2. Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions nouvelles et leurs extensions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 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 :

- ❖ L'extension en continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus ;
- ❖ Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;

- ❖ Les dépendances et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage dont l'implantation est libre ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A proprement dite, les règles suivantes sont établies :

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 60 m².

8.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination y compris leur extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 60 m².

8.3. L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 25 m².

L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m².

8.4. Pour la reconstruction d'une construction détruite ou démolie en cas de sinistre, son volume sera identique au volume initial.

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 à usage d'activité agricole et forestière ne peut excéder 12 mètres au faitage.

La hauteur absolue des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6.50 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

9.3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- ❖ Une nouvelle construction lorsque le faitage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- ❖ Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus ;
- ❖ Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.) sous réserve de leur insertion dans le site ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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. Les bâtiments à usage agricole

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment.

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.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété.

Façades

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 teinte sombre et mate 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.

Les enduits seront uniquement de ton pierre calcaire ou blanc.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Il pourra être utilisé des bacs acier de teinte imitation « tuile », ou de teinte verte.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

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.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures et les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique,...) devront présenter une teinte de couleur similaire au matériau du bâtiment.

10.3. Rénovation, aménagement et extensions des constructions existantes et constructions neuves 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.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété. Des dérogations pourront être accordées en cas d'implantation à l'alignement pour respecter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à condition de traiter la construction pour éviter tout risque d'inondation par rapport au domaine public.

Façades

Les enduits, d'une épaisseur suffisante pour recouvrir et protéger les parements (épaisseur minimale à respecter suivant produit agréé), s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes et seront de ton pierre calcaire ou blanc. Aucune autre couleur ne sera acceptée (pas de ocre, ni de rose). 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).

Les constructions et les bardages doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ayant une teinte ton pierre calcaire ou blanc.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Les toitures en croupe seront autorisées en rez-de-chaussée si le faîtage est au moins égal au 3/5ème de la longueur de la construction avec tous versants de même inclinaison ou si cette dernière se situe à un angle de rue.

Elles seront autorisées en étage sans pour autant créer un effet de « tour ».

Elles ne comporteront aucun débordement en pignon.

Les couvertures seront en tuiles romane canal ou tuiles d'aspect similaire, de teinte orangé ou de préférence mélangées. Tout autre type de tuiles est interdit.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

Les toitures seront constituées de chevrons débordants, 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.

Matériaux

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine :

- ❖ Les façades en pierre de taille sont laissées apparentes ;
- ❖ Les constructions en moellon enduit 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 neutre et se rapprochent de la teinte d'origine ;
- ❖ L'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé ou restitué (corniches, encadrement, etc.).

Pour les constructions principales comme pour les annexes et les dépendances, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou 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).

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative 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 sera constituée :

- ❖ 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 ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- ❖ Soit d'une murette basse de 80 cm à 1 mètre de haut surmontée d'un grillage de couleur neutre ;
- ❖ Soit d'une haie d'essences locales.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales et/ou d'un grillage.

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.

10.4. Annexes

Les annexes et abris de jardin seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale. Pour les annexes d'une superficie inférieure à 5 mètres, le bois est autorisé.

Les toitures des annexes et abris de jardin 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 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.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

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 précédents. 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 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).

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 de stationnement à aménager pour les véhicules 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.

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 une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

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.

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

Non réglementé.

8. CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE N

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

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 (existants ou à créer) pouvant s'insérer dans un cadre naturel sans lui porter préjudice.

La zone N identifie l'ensemble des massifs boisés de la commune, les parcs habités à l'extérieur des secteurs urbanisés et les espaces naturels sans vocation agricole. Ces boisements fixent dans certains cas (Breuillet, Taupignac, Le Montil) les limites naturelles de l'urbanisation. D'autres créées de véritables respirations au sein des ensembles urbanisés. A travers ce classement, les boisements intra-urbains permettent d'être préserver de toute nouvelle forme d'urbanisation.

La zone N intègre également des constructions qui ne revêtent pas les caractéristiques d'un secteur urbanisé (habitations isolées au cœur des espaces naturels et boisés).

(Extraits du rapport de présentation)

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 à usage d'habitation autres que celles soumises à des conditions particulières de l'article N2.
- 1.2. Les installations, ouvrages et constructions nouvelles destinés à l'industrie, l'artisanat, au commerce, bureaux, entrepôt et à l'hébergement hôtelier.
- 1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone, aux ouvrages d'assainissement et aux ouvrages RTE.
- 1.4. Toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai.
- 1.5. 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.
- 1.6. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. 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.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve de leur insertion dans le site.
- 2.2. Dans l'espace proche du rivage, l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3. Hors espace proche du rivage, les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations sous réserve qu'elles soient réalisées en continuité d'un village et qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.4. Hors espace proche du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles peuvent être autorisées en discontinuité d'un village si :
 - ❖ Elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux paysages ;
 - ❖ Avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- 2.5. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - ❖ Les projets de compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ;
 - ❖ Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure de caractère limité et réversible.
- 2.6. 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 milieux naturels et paysages et de respecter les dispositions des articles suivants.
- 2.7. 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 milieux naturels et paysages et de respecter les dispositions des articles suivants.
- 2.8. Les annexes aux constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées en continuité du bâti existant sous forme d'extension, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.9. La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, en cas de sinistre, sous réserve de respecter les règles du présent règlement.
- 2.10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU. 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 (aménagements 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.

Dans le secteur Na uniquement :

2.11. L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU 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.

Dans le secteur Ne uniquement :

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

Dans le secteur Nl uniquement :

2.13. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la pratique des loisirs exercés à la date d'approbation du PLU et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 8.

Dans le secteur Nk uniquement :

2.14. Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation en vigueur ;

2.15. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur insertion dans le site ;

2.16. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Dans les espaces classés en zone N et concernés par les ouvrages de transport d'électricité uniquement :

2.17. Les ouvrages HTB et la possibilité pour RTE de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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 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.

Les sorties sur une voie autre qu'une autre route départementale devront être privilégiées si elle existe.

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.

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

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les fossés existants avant construction devront être maintenus et entretenus sauf dispositions de rétablissement de l'écoulement acceptées par la commune dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées ou non devront être implantées à :

- ❖ 10 mètres minimum de l'axe des voies départementales ;
- ❖ 8 mètres minimum de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

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 :

- ❖ Pour une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et des performances thermiques ;
- ❖ Pour l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension en continu de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- ❖ Les dépendances et les annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, l'implantation est libre ;
- ❖ Les bassins de piscines devront toujours être implantés en retrait minimum d'un mètre ;
- ❖ Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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 en continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus ;
- ❖ Les bassins des piscines qui devront toujours être implantés à une distance supérieure ou égale à 1.50 mètre ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

8.1. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation, est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 60 m².

8.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU susceptibles de changer de destination y compris leur extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 60 m².

8.3. L'emprise au sol des annexes, à l'exclusion des piscines, ne doit pas excéder 25 m².

L'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m².

8.4. Pour la reconstruction d'une construction détruite ou démolie en cas de sinistre, son volume sera identique au volume initial.

Dans le secteur Na uniquement :

8.5. L'extension des constructions existantes est limitée à 15% de l'emprise au sol initiale du bâtiment.

Dans le secteur Ne uniquement :

8.6. L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 150m².

Dans le secteur Ni uniquement :

8.7. L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 80m².

Dans le secteur Nk uniquement :

8.8. L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir toutefois dépasser 300 m².

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 à usage d'activité agricole et forestière ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur des extensions des constructions principales d'habitation ne peut excéder 6.50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

En secteur Nk, la hauteur des installations et équipements de loisirs 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 nouvelle construction lorsque le faîtage s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- ❖ Pour l'extension, à la même hauteur de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la règle définie ci-dessus ;
- ❖ Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant 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. Les bâtiments à usage agricole

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment.

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.

Les plates-formes des constructions seront de préférence implantées à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie communale desservant la propriété.

Façades

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 teinte sombre et mate 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.

Les enduits seront uniquement de ton pierre calcaire ou blanc.

Les percements seront de proportions nettement plus hautes que larges dans la proportion au minimum de 1 à 1,5. Les oculi sont interdits.

Toitures

Les toitures doivent être à deux pentes minimum. Cependant, les toitures peuvent être constituées d'une terrasse non accessible si la superficie de celle-ci est au maximum égale à 50 % de l'emprise totale des constructions et/ou existantes sur le terrain.

Il pourra être utilisé des bacs acier de teinte imitation « tuile », ou de teinte verte.

La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37 % avec tous versants de même inclinaison.

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.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures et les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique,...) devront présenter une teinte de couleur similaire au matériau du bâtiment.

10.3. 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 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 faîtage devront être conservés.

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

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 moellons apparents sont à exclure ;
- ❖ 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.

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.

10.4. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent 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.

L'implantation des climatiseurs, des pompes à chaleur doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

10.5. 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 précédents. 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.

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 de stationnement à aménager pour les véhicules 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.

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 une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

9. CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE Nr

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.

Cette zone délimite les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. Ils correspondent aux espaces concernés par les périmètres d'inventaire et de protection (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) et aux humides (SAGE Seudre) à protéger.

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

A noter que la zone Nr est touchée par le périmètre de la zone submersible et inondable 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)

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Nr, 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 Nr2.
- 1.2. Toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans la bande littorale des 100 mètres, sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans la zone Nr proprement dite, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve de prise en compte du PPR :

- ❖ Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- ❖ Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- ❖ A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

2.5. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements et les réfections et extensions autorisés ci-avant doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le périmètre du risque d'inondation/submersion défini dans le PAC du PPRN et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- ❖ Les annexes en matériaux légers, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² ;
- ❖ Les zones « refuges », sous réserve que leur emprise ne dépasse pas 6m² + 1m²/personne ;
- ❖ 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 (aménagements 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.

Dans le secteur NrO uniquement, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

2.6. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.7. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2.8. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements et les réfections et extensions autorisés ci-avant doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE Nr 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.

Les sorties sur une voie autre qu'une autre route départementale devront être privilégiées si elle existe.

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.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT - CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les divers réseaux de desserte, y compris les extensions des réseaux existants, ainsi que le raccordement des constructions à ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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 et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors 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).

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement. Elle pourra être assortie d'une obligation d'installation de prétraitement avant raccordement dont l'installation et l'entretien seront à la charge du propriétaire.

En dehors des zones d'assainissement non collectif, le rejet des eaux usées est interdit dans le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est interdit dans les fossés communaux ou départementaux.

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.

Les eaux pluviales peuvent être traitées par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

Le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les fossés existants avant construction devront être maintenus et entretenus sauf dispositions de rétablissement de l'écoulement acceptées par la commune dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

4.4. Electricité, téléphone, télédistribution

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

ARTICLE NR 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

5.1. Les nouvelles constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions devront être implantées à :

- ❖ 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
- ❖ 8 mètres minimum de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

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 :

- ❖ Pour une construction nouvelle, une extension lorsqu'une implantation différente est justifiée par des

considérations techniques et des performances thermiques ;

- ❖ Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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 en continuité de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus ;
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nr 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

8.1. En zone Nr, l'emprise au sol des bâtiments ne devra pas être supérieure à 50 m².

ARTICLE Nr 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

Dans la zone Nr proprement dite, la hauteur absolue des constructions principales et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 5 mètres.

Dans le secteur NrO uniquement, la hauteur absolue des constructions principales et de leurs extensions mesurées du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE Nr 10 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Principe général

On recherchera des volumes soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel. 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 précédents. 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.

10.4. 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 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).

ARTICLE NR 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

11.2. 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.

ARTICLE Nr 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.

ARTICLE Nr 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

ARTICLE Nr 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.