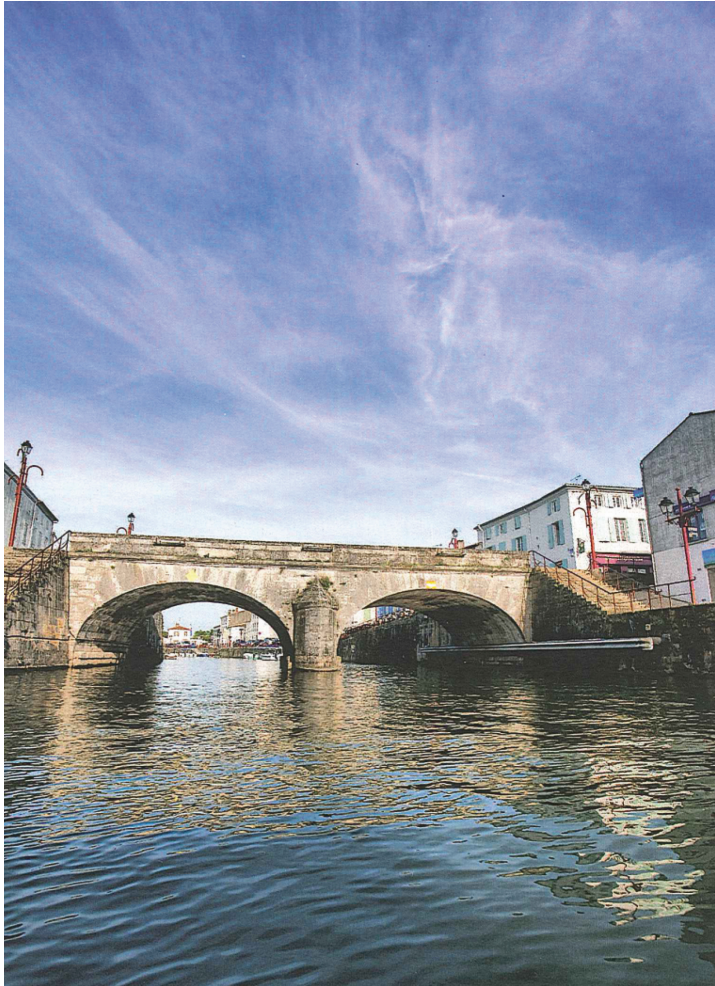


# Ville de Marans

## PLU - Règlement



*Approuvé par le Conseil Municipal de Marans*

**le 18 décembre 2012**

### MODIFICATIONS

N° de modification	Date de délibération	Objet	Observations
Modification simplifiée n°1	26 mars 2013	Corrections d'erreurs de zonage sur le règlement graphique	
Modification simplifiée n°2	18 mars 2014	Correction du libellé des articles 12 des règlements de zone	

## SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>UA</b> .....	9
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>UA</b> .....	10
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>UB</b> .....	20
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>UB</b> .....	21
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>UE</b> .....	33
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>UE</b> .....	34
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>UX</b> .....	43
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>UX</b> .....	44
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>UY</b> .....	50
REGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>UY</b> .....	51
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>UZ</b> .....	53
REGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>UZ</b> .....	54
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER .....	60
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>AU</b> .....	61
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>AU</b> .....	62
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>AUX</b> .....	69
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>AUX</b> .....	70
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>IAU</b> .....	76
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>IAU</b> .....	77
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	79
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>A</b> .....	80
REGLES APPLICABLES A LA ZONE <b>A</b> .....	81
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	90
CARACTÈRE DE LA ZONE <b>N</b> .....	91
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE <b>N</b> .....	92
ANNEXE - LEXIQUE.....	101

# PRÉAMBULE

## I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marans.

## 2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations,
- des éléments de paysage identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme,
- des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation (article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme).

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Par ailleurs, le présent Règlement est complété par un cahier de recommandation contenant des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. Au contraire des dispositions écrites dans le Règlement, ces croquis n'ont pas de valeur réglementaire.

## 3. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme du Code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé,
- des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale,

- des dispositions du Code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## I. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

## 2. RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

## 3. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION 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 par le Code de l'urbanisme.

## 4. BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

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

## 5. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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 sera fait application des dispositions prévues par le 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.

Le pétitionnaire sera assujéti à la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS), instituée sur la commune par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2002.

## 6. ESPACES BOISÉS CLASSÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.130-I DU CODE DE L'URBANISME *(voir sur le document graphique de zonage)*

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I et suivant du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-I du Code de l'urbanisme.

## 7. AUTRES ESPACES BOISÉS

En application de l'article L.311-I et suivants du Code forestier, complétés par l'arrêté préfectoral du 3 février 2005, la destruction de l'affectation forestière de toute ou partie d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif forestier de plus de 1ha d'un seul tenant (massif défini en tant qu'unité boisée, et non pas en terme de propriété). Cette procédure est applicable quel que soit le classement de la zone où est présent le bois.

## 8. ZONES INONDABLES

Les zones inondables possèdent un règlement qui leur est propre (voir dans le déroulé du présent règlement). Elles sont définies par rapport à la cote du terrain naturel (TN) et la carte annexée au « porter à connaissance » de la Préfecture de Charente-Maritime du 23 juillet 2012. Cette carte divise le territoire communal en « casiers », comportant deux cotes.

Le première cote indique la cote NGF en-dessous de laquelle un terrain est actuellement inondable, que ce soit par submersion marine, inondation par la Sèvre et par la Vendée ou inondation par le Curé.

La seconde cote indique, pour les terrains constructibles situés dans ce casier, la cote minimum des planchers des nouvelles constructions. Elle indique aussi la cote prévisionnelle des inondations à l'horizon 2100 compte tenu d'une hypothèse de changement climatique, que ce soit par submersion marine ou par crue des fleuves et rivières.

Ainsi sont considérées comme inondables :

- Les terrains situés à une cote NGF inférieure à celle indiquée sur la « carte des cotes de références » annexée au porter à connaissance de la Préfecture daté du 23 juillet 2012.
- Les terrains situés à une cote NGF supérieure à celle indiquée sur la « carte des cotes de références » annexée au porter à connaissance de la Préfecture daté du 23 juillet 2012 mais inférieure à la « cote plancher » indiquée sur la carte.

Ces cotes pourront évoluer en fonction de l'évolution de la connaissance de ce risque. Ainsi les périmètres et prescriptions des plans de prévention des risques naturels (PPRn) s'imposeront au présent règlement.

## 9. ZONES DONT LE SOL EST HYGROSENSIBLE

Certains secteurs de la commune possèdent un sol qui présente, par sa nature argileuse, une sensibilité à l'hygrométrie avec des phénomènes de retrait – gonflement susceptibles de causer des dommages importants aux constructions.

Par mesure de simplification, et en l'absence d'un zonage plus précis, sont considérées comme zones à sol hygrosensible les zones humides référencées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente Maritime.

Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra réaliser à l'appui de toute demande de construction nouvelle, une étude de sol et produire une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé pour garantir l'adaptation des fondations et de la construction au risque encouru.

## 10. PRESERVATION DE L'OUTIL AGRICOLE

Pour éviter l'encerclement des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles fonctionnels, il est important de maintenir des distances plus importantes que les distances minimales prescrites par la réglementation, soit :

- Pour les exploitations pérennes dont les bâtiments sont situés à moins de 100 mètres d'une zone urbanisée, celle-ci ne doit pas s'en approcher davantage.
- Pour les exploitations pérennes dont les bâtiments sont situés à plus de 100 mètres d'une zone urbanisée, un cercle de protection d'au moins 100 mètres doit être respecté et plus, si possible, pour les exploitations d'élevage.

Pour toutes les exploitations pérennes, il est nécessaire de laisser une possibilité d'extension des bâtiments sur au moins deux faces.

## **I I. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain (DPU) est institué par délibération du Conseil Municipal sur les zones urbaines UA, UB, UE, UX, UY, UZ et sur les zones à urbaniser AU, AUX, IAU.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE
- la zone UX
- la zone UY
- la zone UZ



## CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA recouvre le tissu urbain ancien de densité moyenne à forte, correspondant au centre historique de Marans. C'est une zone essentiellement composée de logements, d'équipements publics de commerces et de nombreux espaces publics.

Le tissu urbain du bourg historique de Marans est caractérisé par du bâti ancien, en pierre, formant un ensemble urbain cohérent et remarquable. L'implantation du bâti, essentiellement à l'alignement, vient dessiner des espaces publics de qualité et à échelle humaine. Cet ensemble ancien et homogène (aspect extérieur et volumétrie) représente un réel intérêt patrimonial, qui doit être préservé. Ces formes bâties caractéristiques sont elles-mêmes parfois accompagnées par des éléments de petit patrimoine significatifs.

La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de bourg, anciens commerces, maisons bourgeoises, ...).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à restructurer les espaces urbanisés et assurer un renouvellement urbain et permettre une revitalisation des centres urbains et ruraux
- à assurer la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable et préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone UA étant une zone densément construite (centre ville historique), les secteurs de cette zone soumis au risque d'inondation restent constructibles sous réserve de respect de recommandations indiquées dans le règlement de la zone.

L'ensemble des constructions comprises dans la zone UA est soumis au permis de démolir.

# RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant un (1) mètre,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des camping-cars,
- les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UA1, sous réserve :

- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 4 logements et plus.

Par conséquent :

**Pour une opération de 4 logements :** 1 logement social doit être prévu.

**Pour une opération de plus de 4 logements :** arrondir au nombre entier le plus proche (0,5 considéré comme 1).

### **Dans les secteurs inondables :**

Les règles de construction dans les secteurs inondables sont basées sur le « porter à connaissance » de la Préfecture de Charente-Maritime du 23 juillet 2012.

Ce « porter à connaissance » distingue des zones d'aléa faible ou nul et des zones d'aléa modéré ou fort, et tient compte des effets d'une élévation du niveau des océans en raison du changement climatique par l'évaluation d'un aléa à court terme (situation actuelle du risque) et d'un aléa à long terme (situation envisagée en 2100).

- Pour les zones en aléa à court terme nul :

- aléa à long terme faible

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol.

Pas de création de nouveaux bâtiments sensibles, mais extension modérée possible.

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

- Pour les zones en aléa à court terme faible :

- aléa à long terme faible

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol. La construction, bâtiment existant plus extension, doit se limiter à 50% de la superficie de la parcelle.

Inconstructibilité pour les logements si l'accès au terrain est en aléa court terme modéré ou fort.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol. La construction, bâtiment existant plus extension, doit se limiter à 50% de la superficie de la parcelle.

Inconstructibilité pour les logements si l'accès au terrain est en aléa court terme modéré ou fort.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

- Pour les zones en aléa à court terme modéré :

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité possible pour des bâtiments d'activité diurnes ou publics, avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme.

Pas de création de logement par construction ou changement de destination.

Extension possible limitée à 30 m<sup>2</sup> au sol et à 50% de la surface de la parcelle, y compris pour les logements, avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme.

- Pour les zones en aléa à court terme fort :

- aléa long terme fort

Inconstructibilité, pas d'extension possible au sol.

Pas d'augmentation de la vulnérabilité par changement de destination, et notamment pas de création de logement.

- Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises en exception aux règles imposées ci-dessus :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque d'inondation.

- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher prescrite dans le secteur de construction.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

#### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

#### **Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction, sauf exception sur demande expresse et motivée.

## **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### **2. EAUX USÉES**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### I. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

I.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.

I.2. Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

I.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

I.4. Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

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

### I. PRINCIPES

I.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

I.2. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

I.3. Si la façade donnant sur une limite séparative comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.

I.4. Si la façade donnant sur une limite séparative est aveugle ou comporte des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

I.5. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les situations suivantes :

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur la parcelle voisine,
- lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimensions sensiblement égales,
- lorsque la nouvelle construction n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- lorsque le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UA 6.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

I. Lorsque qu'une construction d'habitation est projetée sur une propriété où existe déjà une construction destinée à l'habitation, la construction projetée doit respecter vis-à-vis de la

construction existante les mêmes dispositions d'implantation que celles indiquées à l'article UA 7, 1.3 et 1.4 :

Si au moins une des façades en vis à vis comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la construction existante.

Si les deux façades en vis à vis sont aveugles ou comportent uniquement des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la construction existante.

2. Pour les constructions qui ne sont destinées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle, aucune règle particulière n'est prescrite.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, sauf dans les secteurs inondables, voir spécificités éventuelles dans l'article UA 2.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

### 2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1.1. Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### I.1.1. Matériaux et aspect

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

#### I.1.2. Façades et éléments apposés en façade

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose en façade donnant sur la voie publique de coffrets techniques et autres équipements en saillie (par exemple des échangeurs thermiques de système de climatisation ou de chauffage) est proscrite.

#### I.1.3. Toiture et éléments posés en toiture

La toiture sera de préférence à deux pentes, avec un faitage parallèle à la voie publique, sauf dans le cas où la configuration du terrain et le parti pris architectural imposent une autre configuration sur un plan esthétique. Sont autorisées les tuiles en terre cuite creuses du type « tige de botte », de tons variés, ou des tuiles de qualité et d'aspect équivalents. Les rives de toiture seront réalisées à la « saintongeaise » et la toiture ne doit pas faire saillie sur les pignons. La pente des toits doit être voisine de 28%. Les toitures terrasses, l'emploi d'ardoises ou d'autres matériaux sont proscrits, sauf opération à caractère architectural contemporain ou extension de constructions anciennes ayant déjà une toiture de ce type.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage.

#### I.1.4. Annexes à la construction principale

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

### I.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

#### I.2.1. Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurant et sans surépaisseur.

Les sculptures, ornements anciens ou moulures des façades devront être conservées ou restaurées. Leur destruction est soumise à permis de démolir.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Il n'est pas autorisé de poser ou fixer des éléments en saillie sur les façades donnant directement sur l'espace public.

#### I.2.2. Toitures



Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible, ou d'un aspect plus conforme à la tradition dans le cas où la toiture en place ne serait pas d'une qualité suffisante. Le faîtage des toitures en tuiles devra être réalisé en pose scellée (mortier ou chaux) et non à sec.

### 1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

### 1.4. Menuiseries et ouvertures

#### 1.4.1. Ouvertures pour les constructions neuves

Sur les façades vues depuis le domaine public, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec des carreaux charentais (cf lexique) et comporteront des volets battants.

L'utilisation de volets roulants n'est pas souhaitable sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### 1.4.2. Menuiseries pour les constructions anciennes et les réhabilitations

Les châssis posés à 20 cm de l'extérieur du mur sont en bois peint ; ils comprennent deux ouvrants à la française de 2 ou 3 carreaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrées simples avec ou sans impostes sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les châssis des fenêtres et portes fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les volets seront en bois peint.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

2.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés. Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 m.

2.5. En limites séparatives, et excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, ou de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.

2.6. Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.

2.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

- 2.8. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (cf. carnet de recommandations). Les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.
- 2.9. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et peints de la couleur de la maçonnerie
- 2.10. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- 2.11. Les clôtures devront permettre les passages de la petite faune.
- 2.12. Les clôtures et les portails en matériau synthétique sont interdits.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 3.1. Les bâtiments attenant aux quais de Sèvre, dérivation comprise :

L'utilisation du bois pour toutes les ouvertures coté espace public est obligatoire.

Les volets roulants sont interdits coté espace public.

Les volets en matériau synthétique sont également proscrits coté espace public.

- 3.2. Dans les secteurs inondables :

Les clôtures devront permettre un libre écoulement de l'eau.

### 4. ELEMENTS DIVERS

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 5. RESEAUX TELEPHONIQUES

- 5.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 5.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 5.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 5.4. La pose de fourreaux nécessaires à l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique ou autre) doit être prévue.

## ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat du projet, ou par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et cela à une distance maximale de 300 m.
- 2. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 3. Le pétitionnaire pourra être assujéti à la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) si elle est instituée.
- 4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des aménagements ou constructions de bâtiments publics, d'espaces publics, ou de bâtiments ou d'espaces destinés à recevoir du public, à titre de loisir, de service ou d'activité professionnelle, le projet devra comporter un nombre de places de stationnement en rapport avec le potentiel d'accueil dans le cadre du fonctionnement de la structure en question, augmenté de 50%, avec un

minimum de 5 places en tout. L'intégralité du parking ainsi constitué doit rester accessible en permanence au public. Le cas échéant, une servitude d'usage public sera imposée.

5. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
6. Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

### **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTÈRE DE LA ZONE **UB**

La zone UB caractérise le tissu urbain périphérique du bourg historique de la commune.

Ce tissu correspond soit à une urbanisation ancienne généralement dense, soit à une urbanisation plus récente, sous forme de lotissement notamment.

Le secteur UBp correspond à un secteur densément urbanisé particulièrement riche en patrimoine architectural et historique.

Le secteur UBa correspond au secteur de construction linéaire diffus et de faible densité des bords de Sèvre, soumis à un risque avéré d'inondation.

Le secteur UBc correspond au secteur urbain présentant un risque de tassement différentiel lié à la présence d'anciennes carrières remblayées.

Des voies plutôt larges viennent irriguer le tissu urbain périphérique du bourg et de nombreuses voies internes à ces quartiers ont été créées en impasse, refermant souvent sur elles-mêmes ces zones.

Les bâtiments ont été édifiés, soit de manière spontanée le long des voies ou au cœur d'un îlot, soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupement d'habitations. Ils correspondent généralement à du bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat demeure largement dominant. Quelques rares activités économiques ou de service y sont présentes.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain et une densification de l'habitat,
- à utiliser de manière économe les espaces naturels et agricoles, et accentuer la protection des sites, des milieux et des paysages naturels,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat et de commerces de proximité,
- réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions,
- à réduire au maximum les enjeux de sécurité des biens et des personnes dans le secteur inondable,
- à réduire le risque de dommage aux constructions du fait du phénomène de retrait – gonflement des argiles hygrosensibles.

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **UB**

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant un (1) mètre,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des camping-cars,
- les parcs résidentiels de loisirs,

**Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine, au regard des canalisations et transports de gaz (voir cartographie en annexe du PLU) :** sont interdites toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

**Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, au regard des canalisations et transports de gaz (voir cartographie en annexe du PLU) :** sont interdites toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 d'immeubles de grande hauteur.

**Dans le secteur UBa :** sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration sous réserve de leur maintien dans leur classe initiale.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article UB1, sous réserve :

- que, soit prévu 25% de logement social (voir définition dans le lexique) pour toutes opérations créant 4 logements et plus.

Par conséquent :

**Pour une opération de 4 logements :** 1 logement social doit être prévu.

**Pour une opération de plus de 4 logements :** arrondir au nombre entier le plus proche (0,5 considéré comme 1)

**Dans les zones inondables des secteurs UB et UBp :**

Les règles de construction dans les secteurs inondables sont basées sur le « porter à connaissance » de la Préfecture de Charente-Maritime du 23 juillet 2012.

Ce « porter à connaissance » distingue des zones d'aléa faible ou nul et des zones d'aléa modéré ou fort, et tient compte des effets d'une élévation du niveau des océans en raison du changement climatique par l'évaluation d'un aléa à court terme (situation actuelle du risque) et d'un aléa à long terme (situation envisagée en 2100).

➤ Pour les zones en aléa à court terme nul :

- aléa à long terme faible

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol.

Pas de création de nouveaux bâtiments sensibles, mais extension modérée possible.

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

➤ Pour les zones en aléa à court terme faible :

- aléa à long terme faible

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol. La construction, bâtiment existant plus extension, doit se limiter à 50% de la superficie de la parcelle.

Inconstructibilité pour les logements si l'accès au terrain est en aléa court terme modéré ou fort.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol. La construction, bâtiment existant plus extension, doit se limiter à 50% de la superficie de la parcelle.

Inconstructibilité pour les logements si l'accès au terrain est en aléa court terme modéré ou fort.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

➤ Pour les zones en aléa à court terme modéré :

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité possible pour des bâtiments d'activité diurnes ou publics, avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme.

Pas de création de logement par construction ou changement de destination.

Extension possible limitée à 30 m<sup>2</sup> au sol et à 50% de la surface de la parcelle, y compris pour les logements, avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme.

➤ Pour les zones en aléa à court terme fort :

- aléa long terme fort

Inconstructibilité, pas d'extension possible au sol.

Pas d'augmentation de la vulnérabilité par changement de destination, et notamment pas de création de logement.

➤ Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises en exception aux règles imposées ci-dessus :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher prescrite dans le secteur de construction.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

**Dans le secteur UBa :**

➤ Pour les constructions et installations existantes :

Est uniquement admise et une seule fois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent document, une extension de la construction existante, une annexe ou une dépendance, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface au sol, et dans la limite de 50% de la surface de la parcelle pour l'ensemble des constructions. Cette extension :

- privilégiera la surélévation de l'existant.
- ne devra pas créer de nouveau logement, ni par construction nouvelle ni par changement de destination.
- ne devra pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- **Le plancher bas devra être construit au moins à une hauteur de 3,50 m NGF69 pour les pièces d'habitation.**
- ne devra pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

➤ Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises en exception aux règles imposées ci-dessus :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.

- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher prescrite dans le secteur de construction.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

#### **Dans le secteur UBc :**

Les nouvelles constructions et annexes sont autorisées, à la condition de procéder à une étude géotechnique poussée s'assurant de la qualité et de la pérennité du remblai. Les nouvelles constructions et annexes devront se conformer au mode de construction préconisé afin de limiter tout impact d'affaissement différentiel du terrain.

#### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

#### **Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### **2. VOIRIE**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies privées nouvelles desservant deux logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.



## ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### I. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain.

2.2. Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des nouveaux bâtiments peut être imposée en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.3. Lorsqu'une unité foncière présente un linéaire sur voie, ou emprise publique inférieur ou égal à 4 mètres, l'implantation des bâtiments peut être imposée, en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2.4. Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

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

### I. PRINCIPES

1.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

1.2. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

1.3. Si la façade donnant sur une limite séparative comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.

1.4. Si la façade donnant sur une limite séparative est aveugle ou comporte des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.

1.5. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les situations suivantes :

- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur la parcelle voisine,
- lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimensions sensiblement égales,

- lorsque la nouvelle construction n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- lorsque le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UB 6.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque qu'une construction d'habitation est projetée sur une propriété où existe déjà une construction destinée à l'habitation, la construction projetée doit respecter vis-à-vis de la construction existante les mêmes dispositions d'implantation que celles indiquées à l'article UB 7, I.3 et I.4 :

Si au moins une des façades en vis à vis comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la construction existante.

Si les deux façades en vis à vis sont aveugles ou comportent uniquement des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la construction existante.

2. Pour les constructions qui ne sont destinées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle, aucune règle particulière n'est prescrite.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, sauf dans les secteurs inondables, voir spécificités éventuelles dans l'article UB 2.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 11 mètres.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

### 2. DISPOSITION PARTICULIERE

Une hauteur différente -jusqu'à 15 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

**En zone UBa les constructions auront une hauteur maximale de 8 m.**

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### I.1. Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

##### I.1.1 Matériaux et aspect

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

En cas d'isolation per l'extérieur, l'aspect doit être cohérent avec les constructions voisines et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

##### I.1.2 Façades et éléments apposés en façade

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose en façade donnant sur la voie publique de coffrets techniques et autres équipements en saillie (par exemple des échangeurs thermiques de système de climatisation ou de chauffage) est proscrite.

##### I.1.1. Toiture et éléments posés en toiture

La toiture sera de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle à la voie publique, sauf dans le cas où la configuration du terrain et le parti pris architectural imposent une autre configuration sur un plan esthétique. Sont autorisées les tuiles en terre cuite creuses du type « tige de botte », de tons variés, ou des tuiles de qualité et d'aspect équivalents. Les rives de toiture seront réalisées à la « saintongeaise » et la toiture ne doit pas faire saillie sur les pignons. La pente des toits doit être voisine de 28%. Les toitures terrasses, l'emploi d'ardoises ou d'autres matériaux sont proscrits, sauf opération à caractère architectural contemporain ou extension de constructions anciennes ayant déjà une toiture de ce type.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage.

##### I.1.2. Annexes à la construction principale

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

#### I.2. Constructions existantes

Les bâtiments anciens en pierre faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Pour les autres constructions existantes, construites dans d'autres matériaux, la rénovation devra respecter l'aspect architectural d'origine.

#### 1.2.1. Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurant et sans surépaisseur.

Les sculptures, ornements anciens ou moulures des façades devront être conservées ou restaurées. Leur destruction est soumise à permis de démolir.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Pour les bâtiments construits avec d'autres matériaux, il est possible de procéder à la pose d'une isolation extérieure à la condition que l'aspect reste cohérent avec les constructions voisines et s'intègre dans l'environnement.

Il n'est pas autorisé de poser ou fixer des éléments en saillie sur les façades donnant directement sur l'espace public.

#### 1.2.2. Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible, ou d'un aspect plus conforme à la tradition dans le cas où la toiture en place ne serait pas d'une qualité suffisante. Le faîtage des toitures en tuiles devra être réalisé en pose scellée (mortier ou chaux) et non à sec.

#### 1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

#### 1.4. Menuiseries et ouvertures

##### 1.4.1. Ouvertures pour les constructions neuves

Sur les façades vues depuis le domaine public, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec des carreaux charentais (cf lexique) et comporteront des volets battants.

L'utilisation de volets roulants n'est pas souhaitable sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### 1.4.2. Menuiseries pour les constructions anciennes et les réhabilitations

Les châssis posés à 20 cm de l'extérieur du mur sont en bois peint ; ils comprennent deux ouvrants à la française de 2 ou 3 carreaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrées simples avec ou sans impostes sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les châssis des

fenêtres et portes fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les volets seront en bois peint.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

- 2.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés. Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 m.
- 2.5. En limites séparatives, et excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, ou de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,.
- 2.6. Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.
- 2.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- 2.8. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (cf. carnet de recommandations). Les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.
- 2.9. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et peints de la couleur de la maçonnerie
- 2.10. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- 2.11. Les clôtures devront permettre les passages de la petite faune.
- 2.12. Les clôtures et les portails en matériau synthétique sont interdits.
- 2.13. Des autorisations peuvent être accordées pour d'autres types ou dimensions de clôture lorsque des prescriptions de sécurité sont imposées (exemples : proximité d'une voie ferrée, d'une route à grande circulation, existence d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques).

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 3.1. En zone UBp et pour les bâtiments attenants aux quais de Sèvre, dérivation comprise :

L'utilisation du bois pour toutes les ouvertures coté espace public est obligatoire.

Les volets roulants sont interdits coté espace public.

Les volets en matériau synthétique sont également proscrits coté espace public.

- 3.2. Dans les secteurs inondables :

Les clôtures devront permettre un libre écoulement de l'eau.

## 4. ELEMENTS DIVERS

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

## 5. RESEAUX TELEPHONIQUES

- 5.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 5.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 5.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 5.4. La pose de fourreaux nécessaires à l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique ou autre) doit être prévue.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

6. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat du projet, ou par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et cela à une distance maximale de 300 m.
7. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
8. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.
9. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 1 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.
10. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
11. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des aménagements ou constructions de bâtiments publics, d'espaces publics, ou de bâtiments ou d'espaces destinés à recevoir du public, à titre de loisir, de service ou d'activité professionnelle, le projet devra comporter un nombre de places de stationnements en rapport avec le potentiel d'accueil dans le cadre du fonctionnement de la structure en question, augmenté de 30%, avec un minimum de 10 places en tout. L'intégralité du parking ainsi constitué doit rester accessible en permanence au public. Le cas échéant, une servitude d'usage public sera imposée.
12. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
13. Pour les opérations d'ensemble d'habitat, de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

## ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysager, intégrant des écrans paysagés pour préserver les paysages environnants.

3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
4. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.

#### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



## CARACTÈRE DE LA ZONE **UE**

La zone UE caractérise un espace constitué de constructions, installations ou occupation du sol affecté à des équipements publics, d'activités sportives et de loisirs, sanitaires, culturelles et sociales, scolaires et périscolaires, à des aires de stationnement ou à des équipements spécifiques d'intérêt général.

Le secteur Uel correspond aux secteurs à vocation de loisirs, d'accueil et de tourisme

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne intégration des constructions dans le site (respect des vues, des perspectives ...).
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions
- A réduire au maximum, les enjeux présents dans le secteur inondable.

# RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **UE**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

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

1. Sont admises les constructions et occupations du sol affectées à des équipements publics, sportifs, sanitaires, culturels, sociaux, scolaires, périscolaires, et des aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration dans le site, ainsi que les logements liés à l'exploitation, la gestion ou la surveillance de ces équipements.
2. Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique, ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
3. Les travaux sur l'existant sont admis.

### **Dans les secteurs Uel :**

Sont également admises les structures d'accueil de loisir et les structures hôtelières, ainsi que les logements liés à l'exploitation, la gestion ou la surveillance de ces équipements.

### **Dans les secteurs inondables :**

Les règles de construction dans les secteurs inondables sont basées sur le « porter à connaissance » de la Préfecture de Charente-Maritime du 23 juillet 2012.

Ce « porter à connaissance » distingue des zones d'aléa faible ou nul et des zones d'aléa modéré ou fort, et tient compte des effets d'une élévation du niveau des océans en raison du changement climatique par l'évaluation d'un aléa à court terme (situation actuelle du risque) et d'un aléa à long terme (situation envisagée en 2100).

#### ➤ Pour les zones en aléa à court terme nul :

- aléa à long terme faible

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol.

Pas de création de nouveaux bâtiments sensibles, mais extension modérée possible.

- aléa long terme modéré ou fort

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

#### ➤ Pour les zones en aléa à court terme faible :

- aléa à long terme faible

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol. La construction, bâtiment existant plus extension, doit se limiter à 50% de la superficie de la parcelle.

Inconstructibilité pour les logements si l'accès au terrain est en aléa court terme modéré ou fort.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

- alea long terme modéré ou fort

Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme pour tous les nouveaux bâtiments et les logements, y compris les extensions au sol. La construction, bâtiment existant plus extension, doit se limiter à 50% de la superficie de la parcelle.

Inconstructibilité pour les logements si l'accès au terrain est en aléa court terme modéré ou fort.

Inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

➤ Pour les zones en aléa à court terme modéré :

- alea long terme modéré ou fort

Constructibilité possible pour des bâtiments d'activité diurnes ou publics, avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme.

Pas de création de logement par construction ou changement de destination.

Extension possible limitée à 30 m<sup>2</sup> au sol et à 50% de la surface de la parcelle, y compris pour les logements, avec cote plancher supérieure à la cote d'aléa à long terme.

➤ Pour les zones en aléa à court terme fort :

- alea long terme fort

Inconstructibilité, pas d'extension possible au sol.

Pas d'augmentation de la vulnérabilité par changement de destination, et notamment pas de création de logement.

➤ Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises en exception aux règles imposées ci-dessus :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher prescrite dans le secteur de construction.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

**Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

**Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote

indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

## ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

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

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### I. PRINCIPE

- I.1. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en observant un retrait de 5m par rapport à l'alignement de la voie.
- I.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe I ci-dessus peuvent être imposées en considérant la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ou lorsque des impératifs techniques le justifient.
- 2.2. Dans le cas d'une extension de bâtiment une implantation différente sera admise en continuité du bâtiment existant qu'elle prolonge.

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

#### 3. PRINCIPES

- 3.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 3.2. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.
- 3.3. Si la façade donnant sur une limite séparative comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- 3.4. Si la façade donnant sur une limite séparative est aveugle ou comporte des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- 3.5. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les situations suivantes :
- lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur la parcelle voisine,

- lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimensions sensiblement égales,
- lorsque la nouvelle construction n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- lorsque le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble.

#### 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UE 6.

### ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque qu'une construction est projetée sur une propriété où existe déjà une construction, la construction projetée doit respecter vis-à-vis de la construction existante les mêmes dispositions d'implantation que celles indiquées à l'article UE 7, 1.3 et 1.4 :

Si au moins une des façades en vis à vis comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la construction existante.

Si les deux façades en vis à vis sont aveugles ou comportent uniquement des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la construction existante.

2. Pour les constructions qui ne sont destinées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle, aucune règle particulière n'est prescrite.

### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, sauf dans les secteurs inondables, voir spécificités éventuelles dans l'article UE 2.

### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

#### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder 12,50 m.

#### 2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

Une hauteur différente - jusqu'à 13 mètres - peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

## ARTICLE UE II - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### I.1. Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### I.1.3 Matériaux et aspect

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

En cas d'isolation per l'extérieur, l'aspect doit être cohérent avec les constructions voisines et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.

#### I.1.4 Façades et éléments apposés en façade

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose en façade donnant sur la voie publique de coffrets techniques et autres équipements en saillie (par exemple des échangeurs thermiques de système de climatisation ou de chauffage) est proscrite.

#### I.1.1. Toiture et éléments posés en toiture

La toiture sera de préférence à deux pentes, avec un faîtage parallèle à la voie publique, sauf dans le cas où la configuration du terrain et le parti pris architectural imposent une autre configuration sur un plan esthétique. Sont autorisées les tuiles en terre cuite creuses du type « tige de botte », de tons variés, ou des tuiles de qualité et d'aspect équivalents. Les rives de toiture seront réalisées à la « saintongeaise » et la toiture ne doit pas faire saillie sur les pignons. La pente des toits doit être voisine de 28%. Les toitures terrasses, l'emploi d'ardoises ou d'autres matériaux sont proscrits, sauf opération à caractère architectural contemporain ou extension de constructions anciennes ayant déjà une toiture de ce type.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faîtage.

#### I.1.2. Annexes à la construction principale

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

#### I.2. Constructions existantes

Les bâtiments anciens en pierre faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Leur restauration devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux d'origine. Les travaux à effectuer sur ces constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine ni aux caractéristiques historiques de la construction.

Pour les autres constructions existantes, construites dans d'autres matériaux, la rénovation devra respecter l'aspect architectural d'origine.

#### 1.2.1. Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurant et sans surépaisseur.

Les sculptures, ornements anciens ou moulures des façades devront être conservées ou restaurées. Leur destruction est soumise à permis de démolir.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Pour les bâtiments construits avec d'autres matériaux, il est possible de procéder à la pose d'une isolation extérieure à la condition que l'aspect reste cohérent avec les constructions voisines et s'intègre dans l'environnement.

Il n'est pas autorisé de poser ou fixer des éléments en saillie sur les façades donnant directement sur l'espace public.

#### 1.2.2. Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible, ou d'un aspect plus conforme à la tradition dans le cas où la toiture en place ne serait pas d'une qualité suffisante. Le faîtage des toitures en tuiles devra être réalisé en pose scellée (mortier ou chaux) et non à sec.

#### 1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions de bâtiments devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

#### 1.4. Menuiseries et ouvertures

##### 1.4.1. Ouvertures pour les constructions neuves

Sur les façades vues depuis le domaine public, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec des carreaux charentais (cf lexique) et comporteront des volets battants.

L'utilisation de volets roulants n'est pas souhaitable sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### 1.4.2. Menuiseries pour les constructions anciennes et les réhabilitations

Les châssis posés à 20 cm de l'extérieur du mur sont en bois peint ; ils comprennent deux ouvrants à la française de 2 ou 3 carreaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrées simples avec ou sans impostes sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les châssis des



fenêtres et portes fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les volets seront en bois peint.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

- 2.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés. Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 m.
- 2.5. En limites séparatives, et excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, ou de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,.
- 2.6. Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.
- 2.7. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- 2.8. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (cf. carnet de recommandations). Les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.
- 2.9. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et peints de la couleur de la maçonnerie
- 2.10. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- 2.11. Les clôtures devront permettre les passages de la petite faune.
- 2.12. Les clôtures et les portails en en matériau synthétique sont interdits.
- 2.13. Des autorisations peuvent être accordées pour d'autres types ou dimensions de clôture lorsque des prescriptions de sécurité sont imposées (exemples : proximité d'une voie ferrée, d'une route à grande circulation, existence d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques).

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 3.1. Les bâtiments attenant aux quais de Sèvre, dérivation comprise :

L'utilisation du bois pour toutes les ouvertures coté espace public est obligatoire.

Les volets roulants sont interdits coté espace public.

Les volets en en matériau synthétique sont également proscrits coté espace public.

- 3.2. Dans les secteurs inondables :

Les clôtures devront permettre un libre écoulement de l'eau.

## 4. ELEMENTS DIVERS

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

## 5. RESEAUX TELEPHONIQUES

- 5.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 5.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 5.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 5.4. La pose de fourreaux nécessaires à l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique ou autre) doit être prévue.

## ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des aménagements ou constructions de bâtiments publics, d'espaces publics, ou de bâtiments ou d'espaces destinés à recevoir du public, à titre de loisir, de service ou d'activité professionnelle, le projet devra comporter un nombre de places de stationnements en rapport avec le potentiel d'accueil dans le cadre du fonctionnement de la structure en question, augmenté de 20%, avec un minimum de 5 places en tout. L'intégralité du parking ainsi constitué doit rester accessible en permanence au public. Le cas échéant, une servitude d'usage public sera imposée.
2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
3. Pour les opérations nouvelles d'équipements publics, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.
4. La mutualisation des stationnements entre plusieurs projets peut être prévue.

## ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTÈRE DE LA ZONE **UX**

La zone UX caractérise un tissu composé d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Elle correspond aux zones d'activités localisées en périphérie du bourg de Marans.

Le secteur UXc correspond à des secteurs présentant un risque de tassement différentiel lié à la présence de carrière remblayée.

Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage. Aucun de ces espaces de stationnement ou de stockage n'est mutualisé.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis-à-vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.
- à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **UX**

### ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

Article L111-1-4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

Dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière

Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Marans, cela concerne la Route Départementale n°137.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- les activités industrielles artisanales, tertiaires et commerciales sous réserve qu'elles ne constituent pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels et qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

#### **Pour le secteur UXc :**

Les nouvelles constructions sont autorisées, à condition de procéder à une étude géotechnique poussée s'assurant de la qualité et de la pérennité du remblai. Les nouvelles constructions et annexes devront se conformer au mode de construction préconisé afin de limiter tout impact d'affaissement différentiel du terrain.

Les espaces de parking devront être placés sur les secteurs présentant les plus forts remblaiements.

#### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

#### **Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

## ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

Les voies nouvelles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation, si existantes.

## ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

### ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### I. PRINCIPES

I.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

I.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

#### I. PRINCIPES

I.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

I.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UX 6.

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

- 1.3. Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- 1.4. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

- 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies (côté espace public), ou de haies vives.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,..) sont interdits.
- 2.1.5. Des autorisations peuvent être accordées pour d'autres types ou dimensions de clôture lorsque des prescriptions de sécurité sont imposées (exemples : proximité d'une voie ferrée, d'une route à grande circulation, existence d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques).

### 2.2. Réseaux téléphoniques

- 2.2.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 2.2.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 2.2.4. La pose de fourreaux nécessaire à l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique ou autre).

## ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des aménagements ou constructions de bâtiments publics, d'espaces publics, ou de bâtiments ou d'espaces destinés à recevoir du public, à titre de loisir, de service ou d'activité professionnelle, le



projet devra comporter un nombre de places de stationnement en rapport avec le potentiel d'accueil dans le cadre du fonctionnement de la structure en question, augmenté de 50%, avec un minimum de 10 places en tout. Au moins 30% du nombre de places du parking ainsi constitué doit rester accessible en permanence au public. Le cas échéant, une servitude d'usage public sera imposée.

4. Pour les constructions destinées aux activités économiques, à l'artisanat, aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

### ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTÈRE DE LA ZONE **UY**

La zone UY constitue l'emprise du domaine SNCF utilisé pour l'exploitation du chemin de fer.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **UY**

### ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 2.

### ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation du trafic ferroviaire.

#### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

#### **Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

### ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

### ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

### ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

### ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

## ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, édifiées pour le compte des Administrations concernées, ne doit pas être de nature à porter atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

## ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

## ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

## ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTÈRE DE LA ZONE **UZ**

La zone recouvre les terrains appartenant au Domaine Public Maritime et les zones d'activités portuaires.

## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **UZ**

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ 2.

### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions, installations et dépôts nécessaires à l'exploitation du Domaine Public Maritime
- l'aménagement des constructions existantes et la réalisation de constructions nécessaires aux activités portuaires et touristiques
- les extensions et la reconversion d'entreprises existantes
- les équipements publics, notamment les stations d'épuration

#### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

#### **Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

### ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

### ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

#### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

#### 3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements.

### ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

#### I. PRINCIPES

- I.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- I.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

### I. PRINCIPES

- 1.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article UZ 6.

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### I. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE UZ 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE UZ 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### I. PRINCIPE



La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 12 mètres.

## 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

# ARTICLE UZ II - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

## I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.3. Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.
- 1.4. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

- 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage.
- 2.1.2. Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, d'un grillage doublé de haies (côté espace public), ou de haies vives.
- 2.1.3. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.4. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,..) sont interdits.
- 2.1.5. Des autorisations peuvent être accordées pour d'autres types ou dimensions de clôture lorsque des prescriptions de sécurité sont imposées (exemples : proximité d'une voie ferrée, d'une route à grande circulation, existence d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques).

## 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- 3.1. Les bâtiments attenant aux quais de Sèvre, dérivation comprise :

L'utilisation du bois pour toutes les ouvertures coté espace public est obligatoire.

Les volets roulants sont interdits coté espace public.

Les volets en matériau synthétique sont également proscrits coté espace public.

- 3.2. Dans les secteurs inondables :

Les clôtures devront permettre un libre écoulement de l'eau.

#### 4. ELEMENTS DIVERS

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

#### 5. RESEAUX TELEPHONIQUES

- 5.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 5.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 5.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 5.4. La pose de fourreaux nécessaires à l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique ou autre) doit être prévue.

### ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
5. Pour les constructions destinées aux activités économiques, à l'artisanat, aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
6. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises.

### ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement

## ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- les zones AU, comprenant la zone AUe
- la zone AUX
- la zone IAU

## CARACTÈRE DE LA ZONE **AU**

La zone AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle correspond aux zones situées en périphérie bourg historique.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- développer un tissu urbain sur l'îlot calcaire pour se prémunir du risque d'inondation et de submersion
- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,
- à organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant,
- à réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et réduire les pollutions.
- à préserver les ressources naturelles, la biodiversité et les écosystèmes.

La zone AUe quant à elle est réservée aux équipements collectifs publics ou privés.

# RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **AU**

## ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des camping-cars,
- les parcs résidentiels de loisirs.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol, non interdites à l'article AU1.

**Pour le secteur AUe**, sont uniquement admises les installations d'équipements collectifs publics ou privés.

### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

## ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### 2. VOIRIE

2.1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies privées nouvelles desservant quatre logements ou plus doivent avoir une emprise de 4 mètres minimum.

Les voies en impasse seront évitées : elles devront, le cas échéant, impérativement être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

- 2.2. Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

## ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### I. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

- 3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

## ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### I. PRINCIPES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

### I. PRINCIPES

- I.1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- I.2. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.
- I.3. Si la façade donnant sur une limite séparative comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- I.4. Si la façade donnant sur une limite séparative est aveugle ou comporte des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- I.5. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies, les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative que dans les situations suivantes :
  - lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur la parcelle voisine,
  - lorsque deux propriétaires voisins s'engagent à édifier simultanément des constructions jumelées en mitoyenneté et de dimensions sensiblement égales,
  - lorsque la nouvelle construction n'est affectée ni à l'habitation ni à une activité industrielle et que sa hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
  - lorsque le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES



Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AU 6.

## ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque qu'une construction d'habitation est projetée sur une propriété où existe déjà une construction destinée à l'habitation, la construction projetée doit respecter vis-à-vis de la construction existante les mêmes dispositions d'implantation que celles indiquées à l'article UA 7, I.3 et I.4 :

Si au moins une des façades en vis à vis comporte des ouvertures sur des pièces principales d'habitation, y compris une cuisine, ou d'activité professionnelle, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la construction existante.

Si les deux façades en vis à vis sont aveugles ou comportent uniquement des ouvertures opaques sur des pièces secondaires (salle de bain, toilettes), l'implantation de la construction doit respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la construction existante.

2. Pour les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation, aucune règle particulière n'est prescrite.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### I. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 11 mètres.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

La réalisation de constructions, y compris pour les maisons individuelles, d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### 1.1. Matériaux et aspect

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

#### 1.2. Façades et éléments apposés en façade

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits.

La pose en façade donnant sur la voie publique de coffrets techniques et autres équipements en saillie (par exemple des échangeurs thermiques de système de climatisation ou de chauffage) est proscrite.

#### 1.3. Toiture et éléments posés en toiture

La toiture sera de préférence à deux pentes, avec un faitage parallèle à la voie publique, sauf dans le cas où la configuration du terrain et le parti pris architectural imposent une autre configuration sur un plan esthétique. Sont autorisées les tuiles en terre cuite creuses du type « tige de botte », de tons variés, ou des tuiles de qualité et d'aspect équivalents. Les rives de toiture seront réalisées à la « saintongeaise » et la toiture ne doit pas faire saillie sur les pignons. La pente des toits doit être voisine de 28%. Les toitures terrasses, l'emploi d'ardoises ou d'autres matériaux sont proscrits, sauf opération à caractère architectural contemporain ou extension de constructions anciennes ayant déjà une toiture de ce type.

La pose de capteurs solaires, de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les capteurs solaires seront posés sans saillie, de préférence au faitage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

#### 1.4. Annexes à la construction principale

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant.

#### 1.5. Menuiseries et ouvertures

##### 1.5.1. Ouvertures pour les constructions neuves

Sur les façades vues depuis le domaine public, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec des carreaux charentais (cf lexique) et comporteront des volets battants.

L'utilisation de volets roulants n'est pas souhaitable sur les façades visibles depuis l'espace public.

##### 1.5.2. Menuiseries pour les constructions anciennes et les réhabilitations

Les châssis posés à 20 cm de l'extérieur du mur sont en bois peint ; ils comprennent deux ouvrants à la française de 2 ou 3 carreaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrées simples avec ou sans impostes sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les châssis des fenêtres et portes fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les volets seront en bois peint.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

2.1. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

- 2.2. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).
- 2.3. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage. Sur les voies publiques, les murs pleins auront une hauteur maximale de 1,50 m. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés. Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 m.
- 2.4. En limites séparatives, et excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales, ou de haies vives, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,.
- 2.5. Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.
- 2.6. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).
- 2.7. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (cf. carnet de recommandations). Les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.
- 2.8. Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et peints de la couleur de la maçonnerie
- 2.9. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.
- 2.10. Les clôtures devront permettre les passages de la petite faune.
- 2.11. Les clôtures et les portails en matériau synthétique sont interdits.

### 3. ELEMENTS DIVERS

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 4. RESEAUX TELEPHONIQUES

- 4.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.
- 4.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 4.4. La pose de fourreaux nécessaires à l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique ou autre) doit être prévue.

## ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 1 place supplémentaire par lot, sur les parties communes.

4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
5. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
6. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, ou les constructions destinées aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
7. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
8. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être rassemblées sur un seul site pour l'ensemble d'une opération.
9. Pour les opérations de commerces, de services ou d'activités, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
10. Pour les opérations d'ensemble, le stationnement sera imposé sous forme de poches mutualisées.

## ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement
4. Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.
5. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant au moins 5 logements ou/et lots destinés à l'habitation, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette de l'opération doivent être traités en espaces communs paysagés. La localisation de ces espaces peut être globalisée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'un projet d'ensemble.
6. Concernant la collecte en point d'apport volontaire, pour des opérations d'habitat dense

## ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTÈRE DE LA ZONE **AUX**

La zone AUX caractérise des espaces d'implantation future d'urbanisation, principalement destinés aux activités économiques.

Son aménagement et sa gestion intégreront les problématiques et enjeux du développement durable.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à développer les activités économiques en adéquation avec les besoins communaux et favorisant également un rayonnement extra-communal
- A assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville
- A réduire les émissions de gaz à effet de serre, tendre vers une maîtrise de l'énergie, diminuer les obligations de déplacements et développer les transports collectifs

# RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **AUX**

## ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage de commerce sauf si elles sont l'accessoire d'une construction à vocation industrielle, artisanale ou de services ;
- Les constructions à usage de services sauf s'il s'agit d'activités qualifiées de "services aux usagers de la zone" ou en lien avec la vocation de la zone.

## ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises :

- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de commerce et de services sous certaines conditions

### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

## ARTICLE AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### I. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé,

Les accès seront étudiés en accord avec le maître d'ouvrage et les pétitionnaires (acquéreurs des lots). Leur position et leur dimension devront être précisées sur chaque demande d'autorisation d'urbanisme.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Les voies en impasse sont autorisées. Elles devront être aménagées de manière à permettre à tous véhicules susceptibles de circuler dans la zone, d'effectuer un demi-tour sans avoir à effectuer une marche-arrière.

## ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. L'acquéreur d'un lot situé en contrebas par rapport à la voirie devra prendre toutes dispositions à l'intérieur de son lot pour que les eaux pluviales de ruissellement ne pénètrent pas dans sa construction. Chaque acquéreur devra veiller à construire le seuil de son portail d'entrée au moins 5cm au-dessus de la tête de bordure du sol fini de l'accotement.

Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés. Dans tous les cas, une note de présentation technique sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes de l'opération (voirie interne, aires de stationnement communes, espaces verts, autres équipements) doivent être dans la mesure du possible infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ TELEPHONE GAZ

- 4.1. Les branchements particuliers doivent obligatoirement être réalisés en souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- 4.2. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent également être mis en souterrain

## 5. PROTECTION INCENDIE

La protection incendie sera assurée par la création des bornes nécessaires.

Selon le type d'activités exercées dans chaque parcelle, les services incendies pourront exiger à l'instruction du permis de construire une installation complémentaire interne, à la charge du pétitionnaire

## ARTICLE AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

Cependant, si un assainissement non collectif est nécessaire, la taille et la configuration de la parcelle et des constructions devront permettre l'installation d'une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation (y compris en termes de respect de distances).

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

### I. PRINCIPES

- I.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 6 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- I.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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

### I. PRINCIPES

- I.1. Les bâtiments doivent être implantés en observant par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives. Ce retrait ne s'applique pas aux versants de toiture qui aboutissent sur les limites séparatives.

- I.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES



- 2.1. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.
- 2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.
- 2.3. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article AUX 6.

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### 1. PRINCIPE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 6 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles, sans pour autant que la distance puisse être inférieure à 4 mètres et sous réserve que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

## ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. PRINCIPE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie d'une unité foncière.

### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale de 15 mètres.

La hauteur des stockages devra être inférieure à celle de l'égout des toitures des bâtiments.

## 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1.1. Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.
- 1.2. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.
- 1.3. Les appareillages et objets servant au fonctionnement du bâtiment (bloc de climatisation, ventilation...) devront être cachés ou intégrés à l'architecture du bâtiment.
- 1.4. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 1.5. La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

### 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1. Clôtures

- 2.1.1. La hauteur et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage. La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètres.

Les clôtures seront de type poteaux métalliques et maille rigide.

- 2.1.2. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées. Les persistants (thuyas, cupressus,..) sont interdits.

#### 2.2. Aménagement des entrées :

- 2.2.1. L'aménagement des entrées devra être calibré par rapport au trafic qu'elle reçoit. Une largeur minimale de 10 mètres est imposée. Le portail pour le passage des véhicules sera reporté à 18m à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le stockage temporaire d'un véhicule de livraison.
- 2.2.2. Un schéma d'aménagement de l'entrée sera obligatoirement joint à la demande de permis de construire.

## ARTICLE AUX 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Leur emplacement sera étudié en fonction des possibilités d'extension des bâtiments.

2. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
3. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
4. Pour les constructions destinées aux activités économiques, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction.
5. Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement couvertes sont exigées pour les cycles. Celles-ci pourront être mutualisées entre plusieurs entreprises : l'emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface, les aires de stockage et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
4. Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
5. Tout talus issu du terrassement devra être fortement paysagé.
6. Les plantations seront définies sur un plan à joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme.

### ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CARACTÈRE DE LA ZONE IAU

La zone IAU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à moyen terme à une urbanisation à vocation résidentielle.

Elle correspond à une zone au lieu-dit Mont Cocu.

Ces espaces ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une modification du PLU, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maîtriser l'évolution des constructions,
- ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation du réseau viaire futur qui devra s'interconnecter au réseau existant et ne pas compromettre des développements ultérieurs.

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE **IAU**

### ARTICLE IAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article IAU 2 ci-dessous.

### ARTICLE IAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les occupations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les travaux sur les constructions existantes sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux lieux et paysages environnants et aux principes développés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs.

### ARTICLE IAU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### ARTICLE IAU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

### ARTICLE IAU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

## ARTICLE IAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## ARTICLE IAU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## ARTICLE IAU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

Une fois ouverte à l'urbanisation, c'est le règlement de la zone AU qui s'appliquera sur cette zone.

## ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagers.

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent aux zones A, Aa, Ah et Ap.

## CARACTÈRE DE LA ZONE **A**

La zone A caractérise des espaces de la commune utilisés par l'activité agricole et ponctués par quelques constructions, principalement destinées à l'exploitation agricole.

Le secteur Ah correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées) et intégrés dans la zone agricole.

Le secteur Ap représente un secteur voué à l'agriculture, mais protégé du fait de la présence de sensibilités environnementales et paysagères (Natura 2000 et Arrêté de Protection de Biotope).

Les règles énoncées ci-dessous pour la zone A, sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- pour les secteurs Ah et Ap, à préserver le caractère remarquable des lieux tout en ne compromettant pas l'activité agricole.
- à maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Ah.



## REGLES APPLICABLES A LA ZONE **A**

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
2. Sont également interdites les habitations nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.

**Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine, au regard des canalisations et transports de gaz (voir cartographie en annexe du PLU) :** sont interdites toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur.

**Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, au regard des canalisations et transports de gaz (voir cartographie en annexe du PLU) :** sont interdites toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 d'immeubles de grande hauteur.

3. Article L111-1-4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :
  - Dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
  - Dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Marans cela concerne la Route Départementale n°137 uniquement.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

Sont admis:

1. Les constructions nécessaires aux nouvelles exploitations agricoles, ou aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient implantées dans la limite d'un rayon maximal de 100 mètres à partir de l'exploitation principale (construction ou installation affectée aux activités agricoles), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher supplémentaire.

3. Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés sur les documents graphiques, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
  - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
  - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
  - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, ou des gîtes ruraux
4. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations, ou qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
5. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
6. **Excepté dans le secteur Ap**, l'implantation d'éoliennes est autorisée.
7. Seules les extensions de moins de 30% de surface de plancher des habitations existantes nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées, dans la limite de 50% de la surface de la parcelle.
8. **Dans le secteur Ap** : sont autorisés les bâtiments nouveaux, nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que leur implantation soit localisée à proximité immédiate et à moins de 20 m des bâtiments existants sur l'exploitation, sauf situation topographique particulière à justifier.

9. **Dans le secteur Ah uniquement** : sont admis :

Les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé), et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur.

Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de l'habitation principale.

**Dans les secteurs inondables de la zone A :**

➤ Pour les constructions et installations existantes destinées à l'habitation :

Est uniquement admise et une seule fois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent document, une extension de la construction existante, une annexe ou une dépendance, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dans la limite de 50% de la surface de la parcelle pour l'ensemble des constructions. Cette extension :

- privilégiera la surélévation de l'existant.
- ne devra pas créer de nouveau logement, ni par construction nouvelle ni par changement de destination.
- ne devra pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- ne devra pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

➤ Pour les constructions et installations existantes destinées à l'exploitation agricole :

Sont admises les extensions des constructions existantes. Elles ne devront pas augmenter la vulnérabilité des biens. **Le plancher bas devra donc être construit hors d'eau.** Elles ne devront pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

➤ Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole uniquement, et sous réserve que le plancher bas soit « hors d'eau ».
- Les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

**Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

**Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

## ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### I. ACCÈS

- I.1. L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.
- I.2. Les nouveaux accès sur les routes départementales sont soumis à l'autorisation des services compétents.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### 1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

### 2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, s'il existe, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

### 4. ÉLECTRICITÉ

4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.

4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

### I. PRINCIPE

I.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins :

- 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

I.2. **Dans le secteur Ah**, les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe I ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie ou de l'emprise publique dans le réseau général de la circulation, ainsi que son caractère ou celui des lieux avoisinants,
- la nature de la construction envisagée,
- lorsque des impératifs techniques le justifient.

2.2. **Dans le secteur Ah**, et dans le cadre d'un ensemble urbain cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe I.2 ci-dessus.

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

### I. PRINCIPE

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, les constructions, excepté celles destinées à l'habitat, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 25 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions.

2.2. Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

I.1. par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article A 6.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, sauf dans les secteurs inondables, voir spécificités éventuelles dans l'article A 2.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### I. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 10 mètres pour celle à destination d'habitation et 12 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

**Dans le secteur Ah uniquement :** La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8m. La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

### 2. EXCEPTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles non affectées à l'habitation si des impératifs techniques le justifient, sans dépasser une hauteur de 15m.

**Dans le secteur Ah :** Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Cependant, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 6 mètres.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### I.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : les façades présenteront

des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits pour les habitations.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## 1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

### 1.2.1. Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible

### 1.2.2. Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurant et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

## 1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu ; l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- 2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein n'excédant pas 1m50 ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas une hauteur de 1m80. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- 2.1.6. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- 2.1.7. Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.
- 2.1.8. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies, n'excédant pas une hauteur de 1m80. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives, sans limitation de hauteur.
- 2.1.9. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.10. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (cf. carnet de recommandations). Les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.
- 2.1.11. Les clôtures favoriseront les passages à faune
- 2.1.12. Dans les secteurs inondables de la zone A : les clôtures devront permettre un libre écoulement de l'eau. Les clôtures en maçonnerie ne sont pas autorisées.
- 2.2. Réseaux téléphoniques
  - 2.2.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
  - 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

## ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

## ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.
3. Dans le secteur Ap : les arbres isolés existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Celui-ci devra faire l'objet d'une déclaration préalable.



## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la zone N contenant les secteurs Nc, Nh, Nj, Np.

## CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise des espaces de la commune qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel, notamment les secteurs bocagers remarquables ou les boisements remarquables (notamment à l'ouest de la commune).

Le secteur Nh correspond aux espaces très peu urbanisés (écarts, lieux dits, maisons isolées).

Le secteur Nc correspond aux espaces d'anciennes carrières.

Le secteur Nj correspond aux espaces de jardins familiaux.

Le secteur Np correspond aux espaces qui présentent une qualité et un intérêt paysager, une exploitation forestière ou un caractère naturel, et situés dans un site sensible et à enjeu pour la protection des eaux (zones protégées : Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope).

Les règles énoncées pour la zone N sont essentiellement destinées :

- À préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel paysager, à limiter la constructibilité de ces zones, spécifiquement dans les secteurs N, Nc et Np.
- À maîtriser le développement des hameaux et écarts correspondant au secteur Nh.
- À permettre les aménagements liés au jardinage amateur tout en préservant les espaces naturels existants pour les secteurs Nj

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE **N**

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N 2 ci-dessous.
2. Article L111-1-4 du Code de l'urbanisme : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :
  - dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière
  - Dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de Marans, cela concerne la Route Départementale n°137.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une étude justifie des règles concernant ces zones et motive la compatibilité au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**En secteur Nc tout exhaussement du sol est interdit**

**En secteur Nj, les serres de plus de 1 m de hauteur sont interdites**

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont admis en zone N dans sa totalité (tout secteur confondu) :**

Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu sous réserve qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et d'exploitation.

Sont admises les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaire à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les exhaussements et affouillements du sol **sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.**

Les abris légers pour animaux sous réserve qu'ils ne dépassent pas une surface au sol de 20m<sup>2</sup>, qu'ils ne portent pas atteinte à l'espace naturel et qu'ils fassent l'objet d'une insertion paysagère.

**Dans le secteur Nh,** les extensions mesurées (30% maximum de la surface de plancher existante à la date du PLU approuvé) et les changements de destination des constructions existantes sous réserve que les activités ne nuisent pas au caractère naturel du secteur.

Les annexes à l'habitat ne dépassant pas une surface de plancher de 30m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 m de l'habitation principale.

**Dans les zones inondables du secteur Nh,** sont uniquement admis :

- Pour les constructions et installations existantes destinées à l'habitation :

Est uniquement admise et une seule fois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent document, une extension de la construction existante, une annexe ou une dépendance, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et dans la limite de 50% de la surface de la parcelle pour l'ensemble des constructions. Cette extension :

- privilégiera la surélévation de l'existant.
- ne devra pas créer de nouveau logement, ni par construction nouvelle ni par changement de destination.
- ne devra pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- ne devra pas entraîner de gêne au libre écoulement des eaux.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

➤ Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admises :

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

**Dans les zones inondables des secteurs N et Np** sont uniquement admis :

➤ Pour les constructions et installations existantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures) sous réserve :
  - de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux
  - de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques

➤ Pour les constructions et installations nouvelles :

Peuvent être admis :

- les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - qu'ils possèdent obligatoirement un ancrage dans le sol
  - que les constructions ne soient pas accompagnées de remblais

- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (exemple : stations de pompage).
- Les aires de stationnement.
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques, sous réserve qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et de ne pas aggraver le risque inondation.
- Les clôtures à la condition qu'elles permettent un libre écoulement de l'eau.

Il conviendra par ailleurs de :

- Privilégier les matériaux de construction peu sensibles à l'eau pour toutes les parties de la construction situées sous la hauteur du plancher.
- Equiper les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) d'un dispositif de mise hors service automatique ou de les installer à une hauteur de 50 cm minimum au-dessus du plancher.

**Dans le secteur Np**, 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 :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) 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.
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée (20% de la surface existante à la date du PLU approuvé) des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et c du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Dans le secteur Nj** : sont uniquement admises les constructions liées à l'utilisation des jardins, 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.

#### **Dans les secteurs dont le sol est hygrosensible :**

Tout projet de nouvelle construction devra être accompagné d'une étude de sol et d'une note de calcul réalisée par un bureau d'études agréé attestant de l'adaptation des fondations et de la construction au risque de retrait-gonflement des argiles.

N'est pas concernée par cette obligation : la construction de murets, de clôtures, d'abris de jardin ou d'annexes sans mur porteur.

#### **Hauteur minimale des planchers :**

La hauteur minimale, en altitude NGF, des planchers des constructions est fixée par référence au « porter à connaissance » de la Préfecture de la Charente-Maritime du 23 juillet 2012, à la cote indiquée sur la carte annexée au « porter à connaissance », selon le « casier » dans lequel se situe le projet de construction. Cette cote est à respecter quel que soit le type de construction.

## ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### I. ACCÈS

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### 2. VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

## ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT – CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

### I. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.

### 2. EAUX USÉES

2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

2.2. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement non collectif, cette construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Toutefois, lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe au droit du terrain d'assiette de la construction, la construction doit s'y raccorder, après accord du gestionnaire, dans les conditions et selon les modalités définies par celui-ci.

### 3. EAUX PLUVIALES

3.1. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doivent être privilégiés. Ils doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur le fond voisin.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle, et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir ces eaux, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation sur ce réseau.

De plus, si ce réseau est insuffisant, les aménagements réalisés sur le terrain devront viser à la limitation des débits évacués.

Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

- 3.2. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/hectare.

Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

- 3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4. ÉLECTRICITÉ

- 4.1. Les branchements particuliers pour l'électricité devront se faire en souterrain.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

### ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

#### I. PRINCIPE

- I.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- I.2. Dans le secteur Nh, les constructions peuvent être implantées en limite ou en observant un retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

**Dans le secteur Nh**, et dans le cadre d'un ensemble construit cohérent et afin de préserver cette cohérence, l'implantation des bâtiments peut être imposée à l'alignement des voies et emprises publiques, et/ou en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait différent de ceux mentionnés au paragraphe I.2 ci-dessus.

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

#### I. PRINCIPE

- I.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- I.2. Dans le secteur Nh, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en observant un retrait de 3m par rapport aux limites séparatives.

#### 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les limites séparatives avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions de l'article N 6.



## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol, sauf dans les secteurs inondables, voir spécificités éventuelles dans l'article N 2.

**Dans le secteur Nj**, l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 10 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Rappel : Hauteur maximale:** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

### 1. PRINCIPE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder une hauteur maximale de 8m.

La hauteur d'un abri léger ou d'une annexe ne doit pas excéder 4 mètres.

**Dans le secteur Nj** : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2,5m au faîtage.

### 2. DISPOSITION PARTICULIERE

2.1. **Dans les secteurs Nh:** Une hauteur différente -jusqu'à 13 mètres- peut être admise pour l'extension d'une construction plus imposante sous réserve que la hauteur de l'extension soit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes et que la volumétrie du projet final s'intègre dans son environnement.

D'une manière générale, la hauteur initiale du bâti objet des travaux et/ou d'extension mesurée, doit être considérée comme la hauteur maximale du projet.

Cependant, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 6 mètres.

### 3. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

#### I.1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

Les constructions annexes à l'exploitation et à l'habitation devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant : les façades présenteront

des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre et des matériaux adaptés à l'environnement.

Les coffres de volets roulants apparents sont interdits pour les habitations.

La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants. Les toitures terrasses sont autorisées.

L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.

Les volumes et colorations des bâtiments d'exploitation s'intégreront à l'environnement naturel de la zone rurale. Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

## 1.2. Bâtiments anciens en pierre

Les bâtiments anciens faisant l'objet de restauration ou de réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine.

### 1.2.1. Toitures

Les toitures devront être restaurées avec leurs matériaux d'origine, dans la mesure du possible

### 1.2.2. Façades

Les pierres de taille et chaînages en brique doivent être conservés apparents, sans être enduits ni peints, ni sablés à sec afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton pierre, affleurant et sans surépaisseur.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

## 1.3. Extensions de bâtiments

Les extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Lorsqu'une extension présente une continuité architecturale avec le bâtiment ancien, elle devra respecter les règles énoncées au paragraphe 1.2. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les vérandas sont autorisées si elles représentent un linéaire maximal de 2/3 du linéaire de la façade du bâtiment sur lequel elle s'adosse.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 2.1. Clôtures

2.1.1. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.2. Les enduits sur murs moellons, seront d'une couleur ton pierre soutenu ; l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

2.1.3. Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin).

2.1.4. La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

- 2.1.5. A l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi qu'en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein n'excédant pas 1m50 ou d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée, le tout n'excédant pas une hauteur de 1m80. En cohérence avec le bâti environnant, des murs en moellons de hauteur plus importante peuvent être acceptés.
- 2.1.6. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.
- 2.1.7. Les grillages seront obligatoirement doublés, côté espace public, de haies vives d'essences locales.
- 2.1.8. En limites séparatives - excepté en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage doublé de haies, n'excédant pas une hauteur de 1m80. Les clôtures peuvent également être constituées de haies vives, sans limitation de hauteur.
- 2.1.9. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.10. Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées (cf. carnet de recommandations). Les résineux de type thuyas ou cupressus sont interdits.
- 2.1.11. Les clôtures favoriseront les passages à faune
- 2.1.12. Dans les secteurs inondables de la zone N : les clôtures devront permettre un libre écoulement de l'eau. Les clôtures en maçonnerie ne sont pas autorisées.
- 2.2. Réseaux téléphoniques
  - 2.2.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
  - 2.2.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

### 2.3. Eléments divers

Les citernes à gaz seront enterrées ou incluses dans une construction.

### 2.4. Réseaux téléphoniques

- 2.4.1. Les branchements particuliers pour le téléphone devront se faire en souterrain.
- 2.4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants peints de la même couleur que la façade.

## 3. DISPOSITION PARTICULIERE

**Dans le secteur Nj** : les abris de jardins devront être en bois naturel ou peints.

## ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- I. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
3. Pour les constructions destinées à l'artisanat, les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
4. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.
5. Les zones de stationnement feront l'objet d'une intégration dans le paysage.
6. Pour les installations liées aux activités de loisirs et au tourisme, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles.

**Dans le secteur Nh :** Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place de stationnement par logement.

## ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.
2. Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être traités en espaces paysagés.
3. Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
4. Un traitement particulier doit être fait concernant le paysage naturel et traditionnel des zones de bocage et de marais. Les haies existantes doivent être conservées et entretenues régulièrement. Tout aménagement doit être accompagné d'un projet de conservation, de restauration ou de plantation des haies bocagères, en utilisant uniquement les essences locales et traditionnelles adaptées à la nature du sol.

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ANNEXE - LEXIQUE

**Avertissement :** les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

**Alignement :** limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

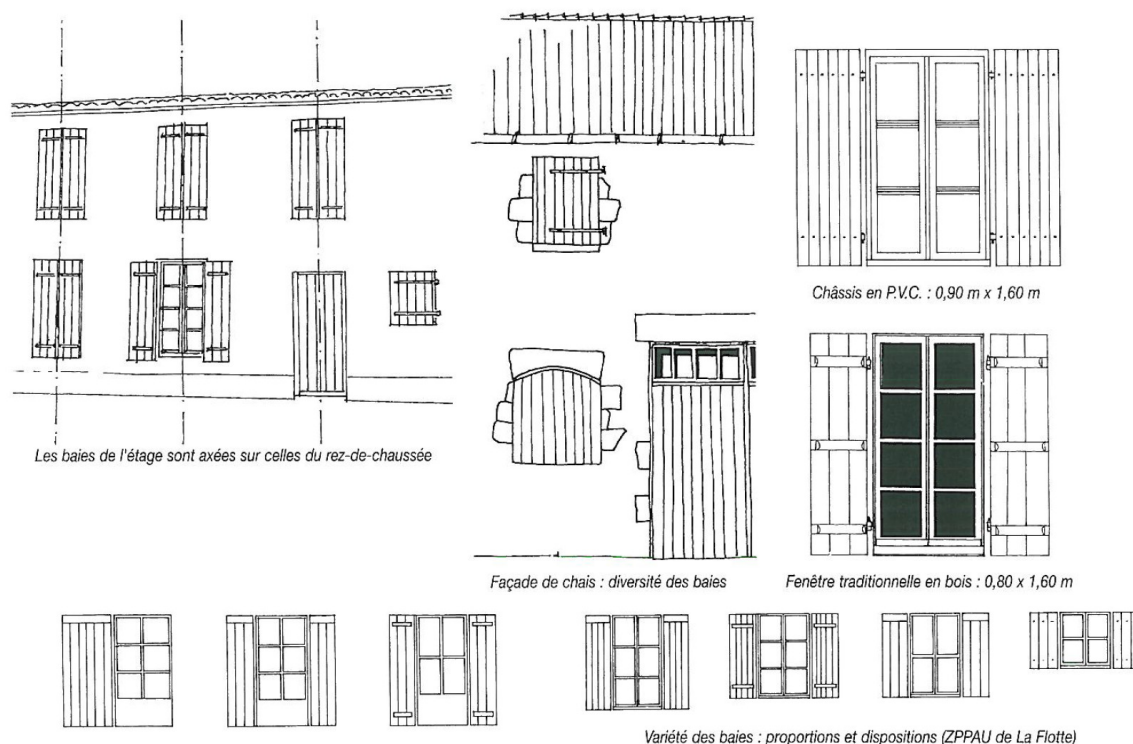
**Annexe :** construction secondaire constituant une dépendance à une construction principale, détaché physiquement de celle-ci.

**Bâtiment :** construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux et des objets, et constitutive de surface construite.

**Carreaux charentais :** En bois et posés à moins de 20cm du nu extérieur de la façade, leurs deux ouvrants sont traditionnellement divisés en 3 ou 4 carreaux égaux légèrement plus hauts que larges. Les menuiseries des fenêtres sont peintes le plus souvent en blanc ou en gris clair. Les fenêtres plus récentes sont souvent moins verticales et leurs proportions (d'environ 1m de large x 1.50m de haut) sont acceptables dans la mesure où la proportion des carreaux reste verticale.

Elles ne comportent alors que 3 carreaux par ouvrant.

Les châssis à grand vitrage ne seront employés que sur les petits châssis (jusqu'à 0.50m de large) ou les baies contemporaines donnant sur l'espace privé.



### Les éléments intrus

- les appuis de fenêtre saillants en béton moulés ou préfabriqués, les encadrement de baies en plaquettes de pierre
- le bois "naturel"
- les proportions plus larges que hautes
- les petits bois carrés, ou les carreaux irréguliers, les grilles de défense
- les volets roulants et leurs caissons sur les espaces publics
- l'accumulation de fenêtres dites "décoratives" sur une même façade

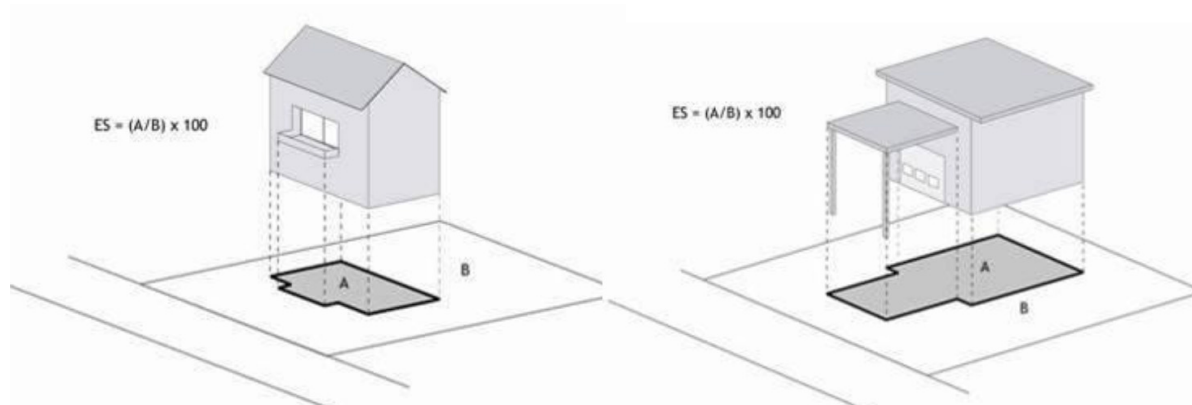
Source :CAUE17

**Commun :** cour collective, publique ou privée, formant un lien entre un groupe de constructions et le réseau des voies du village, et pouvant accueillir des éléments communs de la vie rurale passée tels que puits, four, pompe.

**Construction :** Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, ... .

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions (ES) est égale au rapport de la superficie de la projection verticale au sol des éléments constitutifs de surface hors oeuvre brute au-dessus du terrain naturel (A) sur la superficie de l'unité foncière (B) multiplié par 100, soit  $ES = (A/B) \times 100$ . A ce calcul s'ajoutent les débords de toiture.



**Extension :** Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Hauteur maximale :** Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

**Installations classées (soumise à déclaration ou à autorisation) :** Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Limite séparative :** toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.