COMMUNE DE

SEMUSSAC

(CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION DU P.L.U.

REGLEMENT

P.O.S.		Publié	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration		Le 15/03/1974		Le 24/12/1974
Modification n°1				Le 18/02/1980
Révision n°1				Le 23/08/1983
Modification n°2				Le 27/09/1988
Révision n°2			Le 30/01/1989	Le 20/09/1989
Révision n°3			Le 17/05/1990	Le 27/03/1991
Modification n°3				Le 29/09/1993
Révision n°4			Le 01/03/2001	Le 22/03/2002

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 17/03/2014	Le 27 / 05 / 2016	Le 28 / 11 / 2016	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour **Le Maire**

Enquête publique
Mai 2017

Etudié par :

TROQUEREAU V. - CECM Urbaniste
7 ruelle de l'Hospice
17100 SAINTES
Tél : 06 07 06 23 17
e-mail : v_troquereau@yahoo.fr

EAU-MEGA, Conseil en environnement
25, rue Ramuntcho,
BP 40 422,
17313 ROCHEFORT/MER
Tél. : 05 46 99 09 27
fax : 05 46 99 25 53
e-mail : environnement@eau-mega.fr
site internet : www.eau-mega.fr

M.B.A.
308 avenue Jean Guiton
17000 LA ROCHELLE
Tél: 05 46 50 08 08
Fax: 05 46 50 08 10
e-mail: contact@mitard-baudry-avocats.com
site internet : www.mitard-baudry-avocats.com

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....12

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone UA.....13
CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone UB.....22
CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone UC.....32
CHAPITRE IV –Dispositions applicables à la zone UX.....40

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....47

Dispositions applicables à la zone AU.....48

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....56

Dispositions applicables à la zone A.....57

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....65

Dispositions applicables à la zone N.....66

ANNEXES.....74

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.....75
ANNEXE II : Les Espaces Boisés Classés.....77
ANNEXE III: liste des essences locales recommandées.....78
ANNEXE IV: Zones géographiques de prévention archéologique.....79

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SEMUSSAC.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en ZONES :

a) La zone Urbaine dite "zone U"

Correspondant « à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

b) La zone à Urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à « une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation».*

c) La zone Agricole dite "zone A"

Correspondant « à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».*

d) La zone Naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant « aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues».*

* Extraits du Rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.

Ces zones englobent des secteurs où des DISPOSITIONS PARTICULIÈRES ou autres réglementations s'appliquent :

- des **emplacements réservés**,
- des **éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager** (article L123-1-5-III-2°), soumis à déclaration préalable ou au permis de démolir
- des **E.B.C.** (Espace Boisé à Conserver ou à Créer)
- des **continuités hydrauliques**,
- un **droit de préemption urbain**
- le **changement de destination de bâtiments repérés**
- **zones de prescriptions archéologiques** (Cf annexe au présent règlement)
- **permis de démolir** (sur l'ensemble du territoire communal)
- les secteurs **affectés par le bruit des transport terrestre** (Cf l'arrêté préfectoral en

annexe du PLU).

- **Servitudes d'utilité publique**
- **Schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.**

ARTICLE 4- CLOTURES

- Conformément à l'article R 421-12, le Conseil Municipal a instauré l'obligation de déclaration préalable pour l'édification ou la modification de clôture sur l'ensemble de son territoire.
- Adaptation mineures : des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique.

ARTICLE 5- LEXIQUE

(En cas de divergence, les dispositions littérales priment sur les schémas explicatifs)

- **Accès :**
  L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- **Adaptations mineures :**
  Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires uniquement par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

- **Affouillement et exhaussement :**
  Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m^2 et dont la profondeur ou la hauteur dépasse 2m. Ceux agricoles concernent les affouillements et exhaussements supérieur à 10 m^2.

- **Alignement** : limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement. »

- **Aménagement d'une construction :**
  Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

- **Annexe** :
  Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....), complémentaire et liée à l'occupation de cette dernière.

- **Bâtiments sinistrés** :
  Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction sera admise à l'identique (même volume et même emprise), à condition que l'autorisation intervienne dans un délai de 10 ans après la destruction. Le présent règlement peut fixer d'autres conditions à l'article 2 de chaque zone, comme par exemple le respect de l'article 11.

- **Changement de destination :**
  Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Par exemple, transformer un bâtiment agricole en logement.

- **Destination** : ce pour quoi une construction avait été conçue, réalisée ou transformée ou encore son utilisation effective. 9 destinations sont prévues par le Code de l'Urbanisme :

  - Habitation: construction à usage de logement principal ou secondaire.
  - Hébergement hôtelier : hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie…) et dont les services sont gérés par du personnel propre à l'établissement.
  - Bureaux : activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique. Ils se distinguent de la destination « commerce » par le fait qu'ils ne sont pas destinés à accueillir une clientèle avec une activité de présentation et de vente directe au public.
  - Commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La vente directe au public, sur place, doit constituer une activité dominante pour être rattachés à cette destination.
  - Industrie : ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou capital.
  - Artisanat : ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs plus ou moins manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou de quelques employés.

    La distinction entre industrie et artisanat tient dans la nature des équipements et méthodes de fabrication utilisés et aux nuisances que ces activités entraînent pour le voisinage.
  - Fonction d'entrepôts : il convient de distinguer les entrepôts des locaux accessoires qui ont la même destination que la construction principale à laquelle ils se rattachent.

    Les entrepôts liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relève de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils

représentent moins du tiers de la surface plancher totale.

Les locaux d'artiste utilisés par des artistes exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface d'habitation soit au moins égale à 50% de la surface plancher totale.

- Exploitation agricole et forestière :
  Cela regroupe les constructions et installations nécessaires à :
  - toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
  - les activités exercées par un exploitant agricole ou forestier et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles ou forestiers en vue de leur vente.
  - les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.
- Services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit :

  • des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),

  • des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs et techniques locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.
- ouvrages techniques d'utilité publique
  Définition : sont considérés comme ouvrage technique d'utilité publiques : les équipements d'infrastructure, les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries ou unités de traitement des ordures ménagères, les postes de transformation électrique d'une superficie inférieure à 20 m², etc.

  Quelque soit la zone sur laquelle ils sont implantés, ils sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles des articles 3 (accès et voirie), 4 (desserte par les réseaux), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximum des constructions), 12 (stationnement), 13 (espaces libres et plantations, espaces boisés classés), 14 (coefficient d'occupation du sol) et 15 (dépassement du coefficient d'emprise au sol).

- **Emprise publique** :
  Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques : les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les enceintes pénitentiaires…

- **Emprise au sol** :
  L'emprise au sol, définition utilisée aux articles 9 des règlements de zone, correspond

à la projection verticale du volume de toute construction soumise à autorisation d'urbanisme (permis de construction ou déclaration préalable), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle se règlemente aux articles 9 en définissant un pourcentage par rapport à la surface de la parcelle à ne pas dépasser.

- **Espace libre :**
  Les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Extension :**
  Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès ou une contiguïté de volume. Les surélévations et dépendances constituent des extensions.

- **Façade :**
  Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment : façade avant, arrière, ouest et est.

- **Hauteur maximale**
  La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère). Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

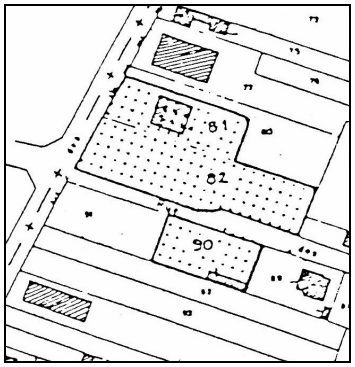
  Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

  La hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments de superstructure indispensables et de faibles superficies telles que les souches de cheminée et de ventilation, les antennes et paratonnerres…

- **Limite séparative :**
  Limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (entre deux propriétés privées). Elle correspond à une limite latérale ou à une limite de fond de parcelle.

- **Ouvrage technique d'utilité publique :**
  Sont considérés comme ouvrages techniques d'utilité publiques : les équipements d'infrastructures, les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries ou unités de traitement des ordures ménagères, les postes de transformation électrique d'un superficie inférieure à 20m², etc.
  Quelques soit la zone sur laquelle ils sont implantés, ils autorisés et ne sont pas soumis aux règles des articles 3, 4, 9, 12 et 13.

- **Parcelle / terrain ou propriété foncière :**
  - Une parcelle est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
  - Un terrain ou une propriété foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.



Extrait de plan cadastral

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent au même propriétaire constituent 2 propriétés foncières au sens du droit des sols.

- **Place de stationnement** :
  A titre indicatif, l'emprise d'une place de stationnement pour les voitures est évaluée à environ **15m²** dans le cas de maisons individuelles et à environ **25 m²** (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.
  Pour les vélo, l'emprise est estimée à **1,5m²/vélo**. Cette surface intègre le stationnement et l'aire de dégagement.

- **Surface de plancher** :
  La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

  1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

  2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

  3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

  4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

  5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

  6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

  7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements,

dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone) :
  - Voies : Il s'agit des voies ouvertes à la circulation quel que soit leur statut (publiques ou privées), donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…)

    S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

    Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
  - Emprises publiques : espace public qui ne peut être considéré comme une voie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés....

- **Voie publique** :
  Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est le propriétaire.
  L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignement(s). Elle se compose de la **plateforme** (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) **et de ses annexes** (accotements, trottoirs, fossés, talus).

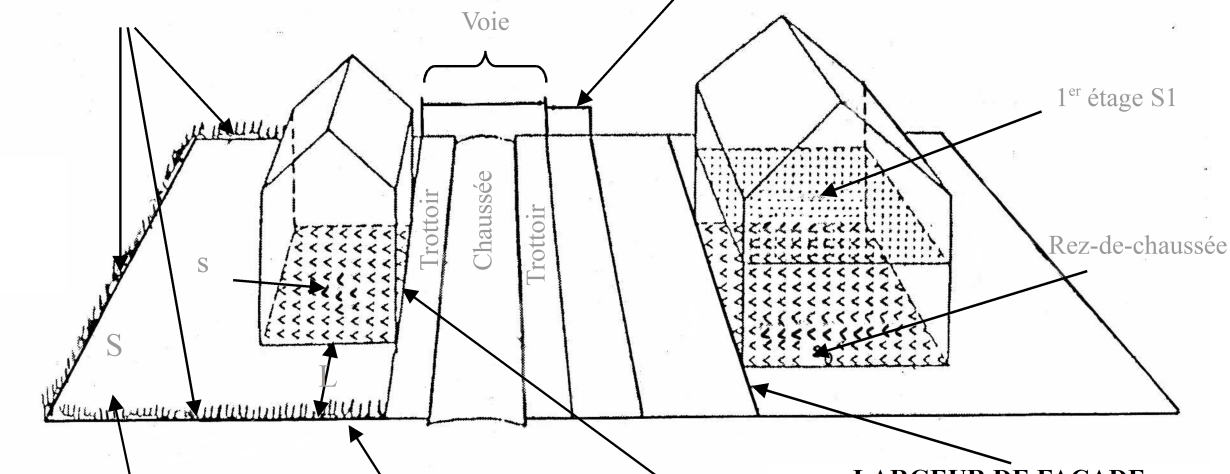
- **Voie privée** :
  Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en générale une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

  Pour être considérée comme **voie privée de desserte,** elle doit être utilisable par **plusieurs propriétés** et donc être **ouvertes au public** ; ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Cela concerne notamment les voies internes au terrain d'assiette des constructions autorisées.

- **Voie en impasse :**
  Elle ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie et dessert au moins 2 habitations. Leur partie terminale, ne débouchant sur aucune autre voie, peut être aménagée pour permettre de faire demi-tour aisément.

MARGE DE RECUL :
Retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie

LIMITES SEPARATIVES :
Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement



LARGEUR DE FACADE :
Largeur d'un terrain au droit d'une construction existante ou projetée

MARGE D'ISOLEMENT (L) :
Distance qui sépare toute construction des limites séparatives de la propriété

ALIGNEMENT :
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

EMPRISE AU SOL (E) :
Surface au sol (projection verticale) qu'occupe une construction.
Elle s'exprime en pourcentage :
E = s/S x 100

s : surface au sol occupée par la construction
S : surface du terrain

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« La **zone U** correspond à des **secteurs déjà urbanisés** et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone où il est **possible de construire** tout en respectant les dispositions du règlement.

4 zones urbaines à vocation différentes sont délimitées sur le territoire communal :

- **UA** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond au bourg ancien. Elle se caractérise par un tissu urbain dense avec l'implantation des constructions à l'alignement et de manière assez continue. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle.

- **UB** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond aux extensions urbaines récentes du bourg, de Trignac/La Valade et de Chez Mouchet. Ces extensions urbaines de type pavillonnaire présentent un tissu urbain plus lâche. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle.

- **UC** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux hameaux disséminés dans le milieu rural. Le tissu urbain est en majorité dense et le bâti ancien.Seule l'adaptation de l'existant sera autorisée. Les activités compatibles avec l'habitat (service, artisanat, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle.

- **UX** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 3 zones UX sont délimitées :
  - **UX a** : ZAE du Pré Chardon et dans le bourg en bordure de la RD 730
  - **Ux b** : au niveau du silo à La Valade »*

Les règles de la zone **UA** sont écrites dans le **chapitre I.**

Les règles de la zone **UB** sont écrites dans le **chapitre II**.

Les règles de la zone **UC** sont écrites dans le **chapitre III**.

Les règles de la zone **UX** sont écrites dans **le chapitre IV.**

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.*

CHAPITRE I - Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

- **UA** : «il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond au bourg ancien. Elle se caractérise par un tissu urbain dense avec l'implantation des constructions à l'alignement et de manière assez continue. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UA2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- à usage industriel,
- d'entrepôt,

1.3- Les installations et constructions agricoles ou forestières, excepté celles qui satisfont aux conditions énoncées à l'article UA2.

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

1.5- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs.

1.6- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.7- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.8- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

1.9- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

4.3- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié après avis des services compétents. En

tout état de cause, une autorisation puis une convention spéciale de déversement devront être signées par le propriétaire, le gestionnaire du réseau et l'Agglomération Royan Atlantique.

4.4- Les eaux usées domestiques doivent impérativement être séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

- **AUTRES RESEAUX**

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

4.8- Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

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

6.1- Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, en respectant l'alignement de la construction existante.
- pour les annexes à l'habitat (piscines, abris de jardin...) qui pourront être implantées en fond de jardin.
- pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement) qui pourront être implantés en recul.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLES UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives, aboutissant sur les voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait des deux limites séparatives sera admise pour un terrain dont la largeur bordant la voie est supérieure à 25 m.

7.2- En outre, dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3- **TOUTEFOIS**, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.
- Entre 0 et 3m pour les piscines et leur local technique à condition que la hauteur de ses installations et constructions soit inférieure à 2m de haut (couverture...),
- Entre 0 et 3m pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement).

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la surface de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins,

local technique pour piscine, etc.) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- **1- Dispositions générales :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,…) ne pourront être placés sur les façades vues du domaine public ou sur une ouverture.

- **2- Dispositions particulières :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

➔ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

- Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair (chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

- Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes,
- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

- Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être

recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,

- les revêtements de couleurs vives.

- Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiés ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage – prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ **CLÔTURES**

➢ Clôtures donnant sur l'espace public

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif de claire voie.

➢ Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des 3 types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

➔ **AUTRES CONSTRUCTIONS : BÂTIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX (HANGARS ET ATELIERS) ET CONSTRUCTIONS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages bois ou métalliques et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer… La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

  L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

  Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

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

- Couvertures :

  Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant. Les couvertures pourront être réalisées :
  * soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs
  * soit en bac acier prélaqué de couleur sombre : gris, vert ou brun,
  * soit en fibre-ciment revêtue de tuiles en chapeau.
  * Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

Pour les habitations :

Il est exigé **deux places minimum par logement**. Une surface équivalente à **30 m²** devra être réservée au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de la construction à usage d'habitation. Pour

des raisons de sécurité routière, il est recommandé de réserver cette surface à l'extérieur de la clôture, devant le portail d'accès.

Cependant, selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres destination, les surfaces affectées au stationnement doivent :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de plancher.
- Bureaux : être au moins égale à la surface de plancher.
- Activités artisanales : correspondre à la surface pour 1place (15m²) pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

Le stationnement vélo devra être facilité par la pose au minimum d'appui ou d'arceaux-étriers

- Pour de l'habitat collectif : 0,5 place pour des logements d'1 ou 2 pièces et 1 place pour des logements de 3 pièces et plus.
- Commerces :1 place pour 50 à 100m² de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Activités artisanales :1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipements publics et d'intérêt collectif : 3 place à partir de 100 personnes accueillies.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

Toutefois cette disposition ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif (équipements scolaires...)

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.4- Les plantations à planter devront être plantées et conservées dans les mêmes conditions que celles énoncées au paragraphe suivant.

13.5- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé à condition de replanter :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité…) ou d'intérêt général,

- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales en mélange plantés à proximité ou pour renforcer une continuité écologique sur le territoire communal.

CHAPITRE II - Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

- **UB**: «il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat à densifier. Elle correspond aux extensions urbaines récentes du bourg, de Trignac/La Valade et de Chez Mouchet. Ces extensions urbaines de type pavillonnaire présentent un tissu urbain plus lâche. Les activités compatibles avec l'habitat (service, commerce, artisanat, équipements, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle. »*

**Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UB2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- à usage industriel,
- d'entrepôt,

1.3- Les installations et constructions agricoles ou forestières, excepté celles qui satisfont aux conditions énoncées à l'article UB2.

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

1.5- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs

1.6- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.7- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.8- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger .

1.9- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

2.2- Les installations et constructions, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.3- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU. à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

2.4- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

2.5- Tous travaux effectués sur un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les autres routes départementales devront être groupés.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié après avis des services compétents. En tout état de cause, une autorisation puis une convention spéciale de déversement devront être signées par le propriétaire, le gestionnaire du réseau et l'Agglomération Royan Atlantique.

Les eaux usées domestiques doivent impérativement être séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, …), de la surface du terrain (distances, règlementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, …).

Dans les secteurs relevant d'une solution future d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel mis en place devra permettre le raccordement au réseau public d'assainissement lors de sa mise en service.

4.4- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- Tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

4.7- La constructibilité de la **parcelle ZE 220 à Trignac/La Valade** sera subordonnée, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, à :

- une étude de sols comprenant des tests d'infiltration réalisés au droit du ou des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales et à la profondeur qui sera atteinte par ces

ouvrages seront obligatoirement réalisés,

- en cas de résultats donnant une perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, cette parcelle ne pourra être aménagée,
- en cas de résultats donnant une perméabilité des sols supérieure à 15 mm/h, un ou plusieurs ouvrages d'infiltration devront permettre la gestion in situ de l'ensemble des écoulements issus de l'aménagement, tant sur les futurs lots que sur la future voie et les espaces publics,
- un merlon paysager devra être implanté à l'interface entre le projet et les parcelles privées voisines de façon à éviter tout débordement en direction de ces parcelles, la partie basse du terrain de la parcelle ZE 220 sera considérée comme inondable de façon très exceptionnelle et de ce fait non constructible.

- **AUTRES RESEAUX**

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

4.8- Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

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

6.1- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques et à 35 m de l'axe de la RD 730 sauf indication contraire reportée sur le document graphique.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, sans réduire la marge de recul de la construction existante.
- dans le cas d'opération d'ensemble les constructions pouront être implantées à l'alignement lorsqu'elles sont justifiées par le parti d'urbanisme retenu et en compatibilité avec les OAP.
- les ouvrages techniques d'utilité publique pourront être implantées entre 0 et 5m.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLES UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, aboutissant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de la voie.
Au-delà de la bande de 20 m, l'implantation en limite séparative sera admise lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excédera pas 4,50 m au droit de la limite ou lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limite séparative et que la hauteur de la nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.

7.2- En outre, dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3- **TOUTEFOIS**, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.

7.4- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite, soit en retrait. Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique et dans le cadre de construction annexes.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc.) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- **1- Dispositions générales :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,…) ne pourront être placés sur les façades vues du domaine public ou sur une ouverture.

- **2- Dispositions particulières :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (article 4 du titre I).

➔ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

- Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair (chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

- Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes,
- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

- Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

- Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiés ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage – prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ CLÔTURES

➢ Clôtures donnant sur l'espace public

Les clôtures seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire. Elles peuvent être de 2 types :

- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif à clair voie.

Lorsqu'ils existent, les murs anciens en moellons devront être maintenus. Des ouvertures pourront être réalisées.

➢ Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée. Les clôtures situées en bordure de zones N et A devront être constituées de manière homogène selon le mode écrit dans ce paragraphe.

Dans tous les cas, les nouvelles clotures en maçonnerie devront être dotées de dispositifs de vidange.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

➔ AUTRES CONSTRUCTIONS : BÂTIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX (HANGARS ET ATELIERS) ET CONSTRUCTIONS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.
- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages bois ou métalliques et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer… La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

  L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

  Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

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

- Couvertures :

Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant. Les couvertures pourront être réalisées :

* soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs
* soit en bac acier prélaqué de couleur sombre : gris, vert ou brun,
* soit en fibre-ciment revêtue de tuiles en chapeau.
* Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

- **3 - Eléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

Les travaux portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments. Leur démolition est interdite.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par logement. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservé au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction. Pour des raisons de sécurité routière, il est recommandé de réserver cette surface à l'extérieur de la clôture, devant le portail d'accès.

  Selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place pour deux logements.

Pour les autres destinations, les surfaces affectées au stationnement doivent :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de plancher.
- Bureaux : être au moins égale à la surface de plancher.
- Activités artisanales : correspondre à la surface pour 1place (15m²) pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

Le stationnement vélo devra être facilité par la pose au minimum d'appui ou d'arceaux-étriers

- Pour de l'habitat collectif : 0,5 place pour des logements d'1 ou 2 pièces et 1 place pour des

logements de 3 pièces et plus.

- Commerces :1 place pour 50 à 100m² de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Activités artisanales :1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipements publics et d'intérêt collectif : 3 places à partir de 100 personnes accueillies.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

Toutefois cette disposition ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif (équipements scolaires...)

Dans le cadre d'opération d'ensemble dans les secteurs d' OAP, les espaces verts devront représenter au minimum :

- 5% de la surface de la zone à aménager dans les secteurs des deux Moulins et des Chapelles.
- 10% de la surface de la zone à aménager dans les secteurs du Clos de l'Epinette, de la rue des vignes et du Lignou.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.4- Les plantations à planter devront être plantées et conservées dans les mêmes conditions que celles énoncées au paragraphe suivant.

13.5- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé à condition de replanter :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité…) ou d'intérêt général,
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales en mélange plantés à proximité ou pour renforcer une continuité écologique sur le territoire communal.

CHAPITRE III - Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

- **UC**: «il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux hameaux disséminés dans le milieu rural. Le tissu urbain est en majorité dense et le bâti ancien.Seule l'adaptation de l'existant sera autorisée. Les activités compatibles avec l'habitat (service, artisanat, ...) seront autorisées afin de développer la mixité fonctionnelle. »

Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UC2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- à usage industriel,
- d'entrepôt,

1.3- Les installations et constructions agricoles ou forestières, excepté celles qui satisfont aux conditions énoncées à l'article UC2.

1.4- Les installations et constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux ou pour un artisan, excepté celles qui satisfont aux conditions énoncées à l'article UC2.

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

1.6- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs

1.7- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.8- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.9- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger .

1.10- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.),

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation agricole, si les réseaux existent et sous réserve d'une implantation jugée utile et nécessaire à l'activité agricole et à proximité des bâtiments d'exploitation.

2.2- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation du PLU à condition d'être compatible avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

2.3- Les habitations, hébergements hôteliers, commerces, activités artisanales et de bureaux ne sont autorisées que dans le cas d'un changement de destination de constructions existantes, sous réserve

d'une mise en valeur du bâti rural.

2.4- L'extension des constructions existantes et leur changement de destination sont autorisées à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.5- Les annexes d'habitation sont autorisées.

2.6- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

2.7- Tous travaux effectués sur un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés si ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié après avis des services compétents. En tout état de cause, une autorisation puis une convention spéciale de déversement devront être signées par le propriétaire, le gestionnaire du réseau et l'Agglomération Royan Atlantique.

Les eaux usées domestiques doivent impérativement être séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, …), de la surface du terrain (distances, règlementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, …).

Dans les secteurs relevant d'une solution future d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel mis en place devra permettre le raccordement au réseau public d'assainissement lors de sa mise en service.

4.4- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

- **AUTRES RESEAUX**

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

4.8- Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

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

6.1- Les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, en respectant l'alignement de la construction existante.
- pour les annexes à l'habitat (piscines, abris de jardin...) qui pourront être implantées en fond de jardin.
- pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement) qui pourront être implantés en recul.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLES UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives, aboutissant sur les voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait des deux limites séparatives sera admise pour un terrain dont la largeur bordant la voie est supérieure à 25 m. Dans ce cas la clôture en bordure de voie sera constituée d'un mur plein, dont l'aspect soit approchant d'une façade.

7.2- En outre, dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3- **TOUTEFOIS**, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.
- Entre 0 et 3m pour les piscines et leur local technique à condition que la hauteur de ses installations et constructions soit inférieure à 2m de haut (couverture...),
- Entre 0 et 3m pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non réglementé

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc.) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- **1- Dispositions générales :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,…) ne pourront être placés sur les façades vues du domaine public ou sur une ouverture.

- **2- Dispositions particulières :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (article 4 du titre I).

➔ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

- Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair (chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

- Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

  - tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement,

réemploi de tuiles anciennes,

- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

- Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

- Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiés ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage – prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ **CLÔTURES**

➢ Clôtures donnant sur l'espace public

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif à clair-voie.

➢ Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des 3 types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée.

Dans tous les cas, les nouvelles clotures en maçonnerie devront être dotées de dispositifs de vidange.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

➔ **AUTRES CONSTRUCTIONS : BÂTIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX (HANGARS ET ATELIERS) ET CONSTRUCTIONS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages bois ou métalliques et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer… La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

  L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

  Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

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

- Couvertures :

  Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant. Les couvertures pourront être réalisées :

  * soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs
  * soit en bac acier prélaqué de couleur sombre : gris, vert ou brun,
  * soit en fibre-ciment revêtue de tuiles en chapeau.
  * Les toitures végétalisées sont autorisées.

  L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et

la composition du bâtiment.

- **3 - Eléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2°**

  Les travaux portant sur des éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits éléments. Leur démolition est interdite.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les constructions nouvelles et les nouvelles utilisations des bâtiments (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)
Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par nouveau logement créé. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservé au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction.
- Cependant, selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

CHAPITRE IV –Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

- **UX** : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - **UX a** : ZAE du Pré Chardon et dans le bourg en bordure de la RD 730
  - **Ux b** : au niveau du silo à La Valade. »

**Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.*

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UX a :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UXa 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- d'habitation,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'hébergement hôteliers et assimilables.

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

1.4- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public, les golfs, les aires de jeux et de sport.

1.5- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.6- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.7- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

UX b :

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UXb 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- d'habitation,
- d'hébergement hôteliers et assimilables,

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

1.4- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public, les golfs, les aires de jeux et de sport.

1.5- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.6- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.7- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A

CONDITIONS

UX a :

2.1- Le changement de destination est autorisé excepté pour un usage d'habitat, agricole ou forestier ou d'hébergement hôtelier.

2.2- Les annexes en lien avec les habitations existantes.

2.3- les installations, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit compatible et bénéfique au bon fonctionnement de la zone (déchetterie pour artisans, transformateurs edf…).

2.4- Les dépôts en lien avec les activités présentes ou organisés pour les besoins de service public ou d'intérêt collectif pour le stockage de déchet en attente de traitement ou d'élimination, sous réserve d'être masqué.

UX b :

2.1- Les installations, constructions et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cela soit compatible et bénéfique au bon fonctionnement de la zone (transformateurs edf…)

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, règlementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

4.3- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, …), de la surface du terrain (distances, règlementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, …).

Dans les secteurs relevant d'une solution future d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement individuel mis en place devra permettre le raccordement au réseau public d'assainissement lors de sa mise en service.

4.4- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

- **AUTRES RESEAUX**

4.7- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

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

6.1- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD 730,
- 10 m de l'axe des autres voies et des emprises publiques.

6.2- TOUTEFOIS des dispositions différentes peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité :

- Pour les extensions des constructions existantes, dans le respect de la marge de recul de l'existant,
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction qui existe, dans le respect de la marge de recul de l'existant.
- A moins de 10m de l'axe des voies et des emprises publiques pour les ouvrages techniques d'utilité publique (cf. article 4 du titre I).

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions ne peuvent être implantées que sur une seule limite séparative séparative aboutissant aux voies.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, elles doivent s'implanter à une distance au minimum égale à 4 m.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites parcellaires lorsque ces limites correspondent à une limite de zone UB ou UA à vocation d'habitation et que ces limites ne sont pas constituées par une voie. La marge de recul ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des limites de la zone N et A.

7.2- TOUTEFOIS les d'ouvrage technique d'utilité publique (cf. article 4 du titre I) pourront être implanté à moins de 4 m de la limite séparative séparative aboutissant aux voies.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un

autre bâtiment édifié sur le même terrain doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

9.2- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (cf. article 4 du titre I).

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

UX a :

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

10.2- **TOUTEFOIS, CETTE HAUTEUR PEUT ETRE DEPASSEE :**

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

UX b :

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Tenue des terrains :

Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement d'activités ne s'en trouvent pas altérés.

Constructions :

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque terrain devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activités ne soient pas altérés. Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage par l'emploi de tons sombres.

Façades :

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

L'implantation des façades principales comportant des baies vitrées du côté des routes nationales et départementales est recommandée. L'implantation des façades arrières réservées aux dépôts est interdite vis-à-vis de ces voies.

Les façades doivent être réalisées sans joint ni poteau apparent.

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Matériaux :

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elles.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur de petites surfaces et sur les menuiseries.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Panneaux, enseignes, totems :

Ceux-ci doivent être installés sur le bâti ou s'ils sont désolidarisés à une distance maximale de 10 m.

Clôtures :

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures en limite avec la zone UB ou la zone A ou N pourront être constituées :

- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles devront être doublées d'une haie de plantations pérennes.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

12.1- Des espaces suffisants et adaptés à l'activité installée doivent être aménagés sur son terrain afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

12.2- Les surfaces affectées au stationnement doivent :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de plancher.
- Bureaux : être au moins égale à la surface de plancher.
- Activités artisanales ou industrielles : correspondre à la surface pour 1place pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions

et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

Le stationnement vélo devra être facilité par la pose au minimum d'appui ou d'arceaux-étriers

- Commerces :1 place pour 50 à 100m² de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Activités artisanales :1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipements publics et d'intérêt collectif : 3 place à partir de 100 personnes accueillies.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface.

13.3- Lorsque la clôture des terrains situés en limite avec une zone N, A ou UB (sans en être séparés par une voie) est constituée d'un grillage, elle doit recevoir des plantations pérennes.

13.4- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.5- Les plantations à créer devront être plantées et conservées.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé à condition de replanter :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité…) ou d'intérêt général,
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales en mélange plantés à proximité ou pour renforcer une continuité écologique sur le territoire communal.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

« La **zone AU** est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale sera l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat seront autorisées seulement en complément, afin de développer la mixité fonctionnelle.

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

Cette zone recouvre 2 secteurs :

- **La zone AU de la Chasse** (à l'est du bourg)
- **La zone AU Fief de la Montagne** (au sud du bourg, entre le lotissement Fief de La Montagne et celui de L'Estuaire)

Elles seront ouvertes à l'urbanisation immédiatement. »*

Dispositions applicables à la zone AU

CARACTERE DE LA ZONE

- **AU** : il s'agit d'une « zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Sa vocation principale sera l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat seront autorisées seulement en complément, afin de développer la mixité fonctionnelle.»*

**Extrait du rapport de présentation de Semussac*

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions ainsi que l'extension des constructions existantes :

- à usage industriel,
- d'entrepôt,
- à usage agricole ou forestières
- d'hébergement hôtelier

1.3- Les opérations d'ensemble qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur chacune des zones AU.

Les constructions isolées, hors opération d'ensemble, excepté celles mentionnées à l'article AU 2.

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

1.5- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public et les golfs

1.6- Les terrains aménagés pour la pratiques de sports ou loisirs motorisés.

1.7- les garages collectifs de caravanes, les dépôts de véhicules (mobil-home, camping-car...)

1.8- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger .

1.9- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage etc.).

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone.

2.2- Les installations et constructions à usage d'habitat sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble sur l'intégralité de chaque zone AU compatible avec les OAP définies, notamment avec les objectifs de densité qui y sont énoncés. La zone AU de La Chasse pourra être réalisée en trois phases.

2.3- Les installations et constructions isolées, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, après la réalisation d'une opération

d'ensemble.

2.4- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les autres routes départementales devront être groupés.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 5m.

3.7- Les voies en impasse sont autorisées si elles sont le fruit d'un véritable parti d'aménagement et à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En zone d'assainissement collectif, toute construction ou installation autorisée dans la zone et

comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif conformément et dans le respect du règlement du service de l'assainissement collectif. Une convention de déversement doit être souscrite auprès du concessionnaire dans le cadre de la demande de branchement.

4.3- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement approprié après avis des services compétents. En tout état de cause, une autorisation puis une convention spéciale de déversement devront être signées par le propriétaire, le gestionnaire du réseau et l'Agglomération Royan Atlantique.

4.4- Les eaux usées domestiques doivent impérativement être séparées des eaux pluviales. Les eaux usées domestiques ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

4.5- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.6- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

Dans le cas où la perméabilité des sols serait inférieure à 15mm/h, la gestion par infiltration devra être écartée, et la mise en place d'ouvrages de régulation avec débit régulé vers le réseau public sera imposée. Ces ouvrages seront dimensionnés sur la base de la pluie de retour définie précédemment, et d'un débit régulé basé sur un débit spécifique de 3l/s/ha intercepté.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

- **AUTRES RESEAUX**

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

4.9- Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution éventuelle.

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

6.1- La façade des constructions sera implantées soit à l'alignement, soit avec un recul maximal de 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLES AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, aboutissant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de la voie. Au-delà de la bande de 20 m, l'implantation en limite séparative sera admise lorsque la hauteur de la nouvelle construction n'excédera pas 4,50 m au droit de la limite ou lorsque la nouvelle construction s'adosse à un bâtiment déjà implanté en limite séparative et que la hauteur de la nouvelle construction est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment voisin existant.

7.2- En outre, dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3- Il n'est pas fixé de marge de recul dans le cas d'un ouvrage technique d'utilité publique et dans le cadre de construction annexes.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc.) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.
Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et

+0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.3- La hauteur totale des clôtures devra être inférieure ou égale à 2 m.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- **1- Dispositions générales :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,…) ne pourront être placés sur les façades vues du domaine public ou sur une ouverture.

- **2- Dispositions particulières :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (article 4 du titre I).

➔ **DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS**

- Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

- Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiés ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)**

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage – prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ **CLÔTURES**

➢ Clôtures donnant sur l'espace public

Les clôtures seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire. Elles peuvent être de 2 types :

- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif à clair-voie.

Lorsqu'ils existent, les murs anciens en moellons devront être maintenus. Des ouvertures pourront être réalisées.

➢ Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée. Les clôtures situées en bordure de zones N et A devront être constituées de manière homogène selon le mode écrit dans ce paragraphe.

Dans tous les cas, les nouvelles clotures en maçonnerie devront être dotées de dispositifs de vidange.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

➔ **ORDURES MENAGERES**

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comprendre un point de collecte des déchets conforme au mode de collecte local et s'intégrant dans la composition architecturale et paysagère du projet.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les installations ou constructions nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par logement. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservé au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction. Pour des raisons de sécurité routière, il est recommandé de réserver cette surface à l'extérieur de la clôture, devant le portail d'accès.

  Cependant, selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'état.

Pour les autres destinations :

- Commerces : correspondre à minima à 2 places sans dépasser 75% de la surface de plancher.
- Bureaux : être au moins égale à la surface de plancher.
- Activités artisanales : correspondre à la surface pour 1place (15m²) pour 100m² de surface de plancher à laquelle s'ajoutera la surface nécessaire au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que la surface nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement et manutention.

Le stationnement vélo devra être facilité par la pose au minimum d'appui ou d'arceaux-étriers

- Pour de l'habitat collectif : 0,5 place pour des logements d'1 ou 2 pièces et 1 place pour des logements de 3 pièces et plus.
- Commerces :1 place pour 50 à 100m² de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Activités artisanales :1 place pour 100m² de surface de plancher.
- Equipements publics et d'intérêt collectif : 3 place à partir de 100 personnes accueillies.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. Dans le cadre d'opération d'ensemble dans les secteurs d'OAP, les espaces verts devront représenter au minimum :

- 10% de la surface de la zone à aménager au Fief de La Montagne
- 20% de la surface de la zone à aménager à La Chasse.

Toutefois cette disposition ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif (équipements scolaires...)

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de surface.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.4- Les plantations à planter devront être plantées et conservées dans les mêmes conditions que celles énoncées au paragraphe suivant.

13.5- Les éléments végétaux repérés comme élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager (L123-5-III-2°) sont à conserver.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé à condition de replanter :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité…) ou d'intérêt général,
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.

Les sujets abattus seront remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales en mélange plantés à proximité ou pour renforcer une continuité écologique sur le territoire communal.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

« La zone A : correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes. Le présent règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise au sol et surface de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 où la construction est autorisée de façon limitée (STECAL). Aucun STECAL n'a été délimité.

En outre, en dehors des STECAL, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.»*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.*

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

- « **La zone A** correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac*

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article A 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

2.1- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière et l'habitation de l'exploitant ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à la triple condition pour les habitations :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole exercée sur le site
- que l'activité exige la présence rapprochée et permanente de l'exploitant
- d'une bonne insertion dans le paysage.

2.2- Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles ou forestiers doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

2.3- Les travaux, installations et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve qu'ils aient un lien direct et nécessaire avec l'activité agricole ou forestière et qu'ils répondent à des impératifs techniques liés aux occupations du sols autorisées.

2.4- Les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles ou forestières de la zone à condition que leur implantation en milieu agricole s'intègre dans le paysage, ne porte pas atteinte à l'environnement et à l'activité agricole.

2.5- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des sites.

2.7- Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des sites. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50m².

2.8- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est autorisé sous réserve de ne pas compromette l'activité agricole et la qualité des sites, soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural, s'insère dans le paysage et n'apporte pas de nuisances au voisinage.

2.9- Les dépôts liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

2.10- Tous travaux effectués sur un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- <u>En l'absence de réseau public d'assainissement</u> des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, …), de la surface du terrain (distances, règlementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces

principales, …).

Pour toute création ou réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le propriétaire ou le pétitionnaire doit impérativement remplir et déposer en mairie un dossier de demande d'installation d'un assainissement individuel (DIDAI). Ce dossier sera instruit par le SPANC de l'Agglomération Royan Atlantique.

Eaux pluviales

4.3- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.4- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

- **AUTRES RESEAUX**

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

4.6- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

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

6.1- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 730,
- 15 m de l'axe des voies départementales et communales,
- 10 m de l'axe des chemins ruraux.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, sans réduire la marge de recul de la construction existante.

- les ouvrages techniques d'utilité publique pourront être implantées à moins de 35m de l'axe des voies publiques.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2- TOUTEFOIS, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.
- Entre 0 et 3m pour les piscines et leur local technique à condition que la hauteur de ses installations et constructions soit inférieure à 2m de haut (couverture...),
- Entre 0 et 3m pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc.) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

Cette règle ne concerne pas les installations et les constructions d'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12m.
- Pour les installation et constructions agricoles dès lors que ces hauteurs sont justifiées d'un point de vue technique pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, sans dépasser 12m.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- **1- Dispositions générales :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,…) ne pourront être placés sur les façades vues du domaine public ou sur une ouverture.

- **2- Dispositions particulières :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

➔ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

- Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair (chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

- Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes,
- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

- Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

- Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiés ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage – prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ CLÔTURES

➢ Clôtures donnant sur l'espace public

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif de claire voie.

➢ Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

➔ AUTRES CONSTRUCTIONS : BÂTIMENTS AGRICOLES (HANGARS ET ATELIERS) ET CONSTRUCTIONS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- Il conviendra de rechercher des volumes simples, traités en harmonie avec le bâti existant.

- Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

- Les constructions pourront être réalisées en murs enduits (ton pierre autorisé), en bardages bois ou métalliques et traitées de couleur sombres et unies : brun foncé, vert foncé, bleu marine, brun rouge, gris fer… La couleur dominante de la construction peut-être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à la marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'aspect général de la construction.

  L'emploi de matériaux naturels tels que le bois et la pierre est autorisé.

  Les menuiseries pourront être de couleur plus soutenues mais les couleurs claires en grande surface ne sont pas autorisées.

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

- Couvertures :

  Le matériau de couverture des toits ne sera pas brillant. Les couvertures pourront être réalisées :

  * soit en tuiles courbes de teinte brouillée, nuancées dans les couleurs
  * soit en bac acier prélaqué de couleur sombre : gris, vert ou brun,
  * soit en fibre-ciment revêtue de tuiles en chapeau.
  * Les toitures végétalisées sont autorisées.

L'implantation de capteurs solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la toiture et non installés en saillie et que leur implantation soit en harmonie avec l'ensemble de la toiture et la composition du bâtiment.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les constructions nouvelles et les nouvelles utilisations des bâtiments (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)
Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par nouveau logement créé. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservé au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction.

  Cependant, selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1-Les abords des bâtiments agricoles nouveaux notamment dans les parties les plus exposées, devront être plantées de manière à intégrer le bâtiment dans son environnement. Il n'est pas exigé de

masquer totalement les bâtiments mais chercher plutôt la mise en valeur des éléments qualitatifs du bâti par la variété des essences et des hauteurs adaptées des plantations.

Le choix des plantations devra se faire en fonction de leur caractère d'adulte (port, opacité, hauteur). Les plantations devront être composées de bosquets, d'arbres isolés, de haies libres et variées.

13.2- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.3- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant seulement si les sujets abattus sont remplacer par des sujets similaires ou d'espèces locales, plantés à l'intérieur de la zone :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire …) ou de salubrité publique ;
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un boisement lors de l'existence d'un plan de gestion.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif (cheminement piéton...)

13.4- Les E.B.C. (Espaces Boisés Classés) figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre sa conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du code forestier sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Préfet (article R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

« **La zone naturelle** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La constructibilité est limitée. Les extensions et les annexes des habitations existantes seront autorisées selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité fixées par le règlement, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette zone N correspond en grande partie aux espaces à vocation naturelle, plus ou moins boisés. Elle englobe une zone où les enjeux écologiques sont plus importants :

- **secteur Np :** secteur naturel protégé en raison de sa valeur écologique (Natura 2000). Il s'agit du Marais de Chenemoine et de la vallée de chez Reine.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 où la construction est autorisée de façon limitée (**STECAL**).

- **secteur Nl (STECAL):** il s'agit d'une zone naturelle qui accueille des hébergements touristiques : camping, mobilhomes, caravaning... Le secteur Nla correspond à un projet d'hôtel haut de gamme au Château de Didonne.
- **Secteur Ngv (STECAL):** zone naturelle destinée à accueillir une aire de petit passage pour les gens du voyage. Elle se localise au sud-est de Puyrenaud. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.*

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

« **La zone N** correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Il est distingué **2 secteurs**:

- **Nl** : il s'agit d'une zone naturelle qui accueille des hébergements touristiques : camping, mobilhomes, caravaning... Le secteur Nla correspond à un projet d'hôtel haut de gamme au Château de Didonne.
- **Ngv** : zone naturelle destinée à accueillir une aire de petit passage pour les gens du voyage.
- **Np** : il s'agit d'une zone naturelle à protéger du fait de sa grande richesse écologique. »*

** Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.*

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article N 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Nl et Nla

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Nl et Nla 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Ngv :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Ngv 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Np :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Np 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

2.1- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des sites.

2.3- Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des sites. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la

construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50m².

2.4- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est autorisé sous réserve de ne pas compromette l'activité agricole et la qualité des sites, soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural, s'insère dans le paysage et n'apporte pas de nuisances au voisinage.

Il est autorisé pour un usage :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier
- commercial
- artisanal ou de bureau

2.5- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

<u>En secteur Nl</u> :

2.1- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, des parcs résidentiels de loisirs, des habitations légères de loisirs et des villages classés en hébergement léger.

2.2- Le changement de destination des bâtiments existants pour la réalisation de bâtiment à usage d'habitat à condition qu'ils soient liés à l'activité du secteur et que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m².

2.3- La construstion d'un logement de gardiennage à condition qu'ils soient liés à l'activité du secteur et que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m².

2.4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5- Les aires de jeux et de sport.

2.6- Les garages collectifs de caravanes et autres véhicules touristiques.

<u>En secteur Nla:</u>

2.1- Tous les installations, constructions, changement de destination et aménagements à usage d'hébergement hotelier, sous réserve d'une bonne insertion paysagère, ainsi que les aménagements en lien.

2.2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés,dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3- Tous travaux effectués sur un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

<u>En secteur Ngv :</u>

2.1- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

2.2- Tous les installations, constructions et aménagements en lien et nécessaires avec l'accueil des gens du voyage.

2.3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et

exhaussements qui y sont liés,dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Np :

2.1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés,dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2- Les installations agricoles, telles que les serres et châssis, seront autorisées à conditions d'être démontables et sans dalles béton.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

- **ACCES**

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, …), de la surface du terrain (distances, règlementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, …).

Pour toute création ou réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le propriétaire ou le pétitionnaire doit impérativement remplir et déposer en mairie un dossier de demande d'installation d'un assainissement individuel (DIDAI). Ce dossier sera instruit par le SPANC de l'Agglomération Royan Atlantique.

Eaux pluviales

4.3- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.4- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au **Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial** de la commune, obligation de conservation des eaux sur les unités foncières avec pour seul rejet autorisé, une surverse exceptionnelle dirigée vers les voies publiques permettant de sécuriser ces zones en cas de pluie de retour suivante :

- tout aménagement à vocation de logement : retour de 20 ans.
- Tout aménagement à vocation d'activité (artisanat ou commerce) : retour de 30 ans.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

- **AUTRES RESEAUX**

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

4.6- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

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

6.1- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 730,
- 15 m de l'axe des voies départementales et communales,
- 10 m de l'axe des chemins ruraux.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, sans réduire la marge de recul de la construction existante.
- les ouvrages techniques d'utilité publique pourront être implantées à moins de 35m de l'axe des voies publiques.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2- TOUTEFOIS, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.
- Entre 0 et 3m pour les piscines et leur local technique à condition que la hauteur de ses installations et constructions soit inférieure à 2m de haut (couverture...),
- Entre 0 et 3m pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes (garages, dépendances liées à l'habitation, abris de jardins, local technique pour piscine, etc.) ne devra pas dépasser l'emprise au sol de la construction affectée à l'habitation.

<u>En secteur Nl</u> :

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

<u>En secteur Nla</u> :

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 20% de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12m.
- Pour les installation et constructions agricoles dès lors que ces hauteurs sont justifiées d'un point de vue technique pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, sans dépasser 12m.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- **1- Dispositions générales :**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques…), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,…) ne pourront être placés sur les façades vues du domaine public ou sur une ouverture.

- **2- Dispositions particulières :**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

➔ **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN CAS DE RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE**

- Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont

susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

- Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair (chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

- Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes,
- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

- Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

- Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiés ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage – prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ CLÔTURES

➢ Clôtures donnant sur l'espace public

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif de claire voie.

➢ Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les constructions nouvelles et les nouvelles utilisations des bâtiments (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)
Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par nouveau logement créé. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservé au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction.

  Cependant, selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

13.2- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.3- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant seulement si les sujets abattus sont remplacer par des sujets similaires ou d'espèces locales, plantés à l'intérieur de la zone :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire …) ou de salubrité publique.
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un boisement lors de l'existence d'un plan de gestion.
- Dans le cadre du parc remarquable du château de Didonne et du bois de la Chasse, sous réserve d'un projet d'ensemble.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif (cheminement piéton...)

13.4- Les E.B.C. (Espaces Boisés Classés) figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme. Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre sa conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du code forestier sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Préfet (article R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme).

ANNEXES

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

ANNEXE II : Les Espaces Boisés Classés

Article L130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.
En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

ANNEXE III: liste des essences locales recommandées

Quelques espèces traditionnelles qui peuvent constituer en mélange des **haies champêtres** :

- Eglantier
- Fusain d'Europe
- Troène
- Epine-noire
- Erable
- Noisetier
- Lilas
- Lauriers
- Chèvrefeuille
- Cornouiller

La plupart ont des fruits dont certains sont très décoratifs en hiver comme ceux des **églantiers et fusains**.

Il existe des **chèvrefeuilles** à feuillage persistant à la floraison abondante.

Quelques espèces locales d'arbres :

- Chêne
- Noyer
- Merisier
- Châtaignier
- Frêne
- Noisetiers
- Tilleul

ANNEXE IV: Zones géographiques de prévention archéologique

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COPIE

Arrêté n° 06.17.010

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Sémussac (Charente-Maritime)

LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Sémussac, notamment son territoire constitué de vastes plaines appelées Champagne et de l'ancien marais de Chenaumoine, qui a favorisé une occupation ancienne dès le néolithique (enceintes, enclos, tumulus, habitats) et à l'époque protohistorique (nombreux enclos repérés par photographie aérienne) ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Sémussac, sont définis trois types de zones géographiques figurées sur le document graphique annexé au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (Le Bourg de Sémussac, Puyrenaud, Château de Didonne, Chez Reine, La Motte Ronde), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Les Moulins de La Montagne, Moulin des Ardilliers, Combe de Fontaillé, La Maison Neuve, Bot, Pont à Luçon, Morange, Combe Rochue, Bardécille, l'Ormeau de Bonnau, Le Courbaton, Le Seiglerit, Prochard, La Champagne, Combe de Chapitre, La Chasse), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

- dans la zone géographique « C » (La Grange à Madame, Moulin du Canard, La Valade, Le Peux, Chez Mouchet, La Rivière, Puyrenaud, Chenaumoine, Sur Les Vignes, Les Méras, Combe Mouillée, Combe à Petit, Sur Le Grand Chemin, Champs des Grues, Le Buisson Jacquet, Les Palets, l'Angle, Les Bordes, Sous Gaillot, La Gondonnière, Château de Didonne, La Traverserie, Les Verdonneries, Les Bêtises, Mouillesol, Les Perrotines, Les Gripperies), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.
L'arrêté et son plan de zonage (1 feuillet A3 : 1 feuille au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Sémussac, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.
L'arrêté et son plan de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Saujon) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

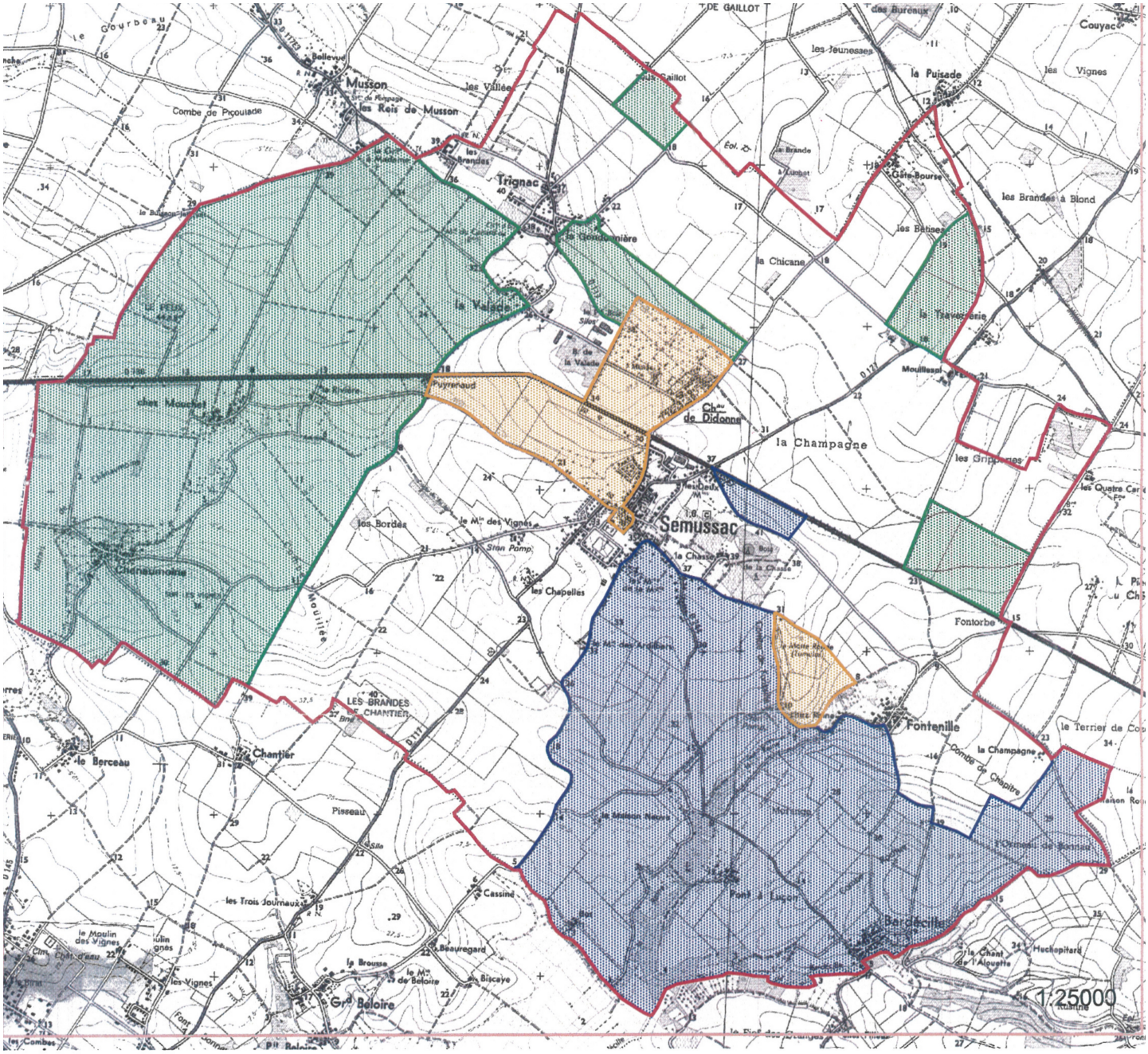
Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

2 3 JAN. 2006

Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date :

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

SEMUSSAC 17 425 (Charente-Maritime)

- Zone de saisine A [tout dossier]
- Seuil B [supérieur à 2000m²]
- Seuil C [supérieur à 10000m²]
- Carroyage
- Limite administrative communale
- © IGN Paris - Scan 25 ® 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous Arc'View 3.2, BD Patriarche (données novembre 2005)
DRAC/SRA,

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD _Carto ® 2002 / Scan 25 ® 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National