

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint Sulpice de Royan

CERTIFICAT d'URBANISME

Le Maire de Saint Sulpice de Royan,

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à la parcelle cadastrée ZA n°391, sise chemin des Métairies à Saint Sulpice de Royan (17200), présentée le 8 novembre 2010 par SCP BOUDET BOISSEAU LEROY demeurant 87 avenue Gambetta à SAINTES, 17105 enregistrée par la mairie de Saint Sulpice de Royan sous le numéro CU 017.409.10 N 0118;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/04/2008
Situation / Zone – la parcelle cadastrée ZA n°391 est située en zone *Ub du plan local d'urbanisme*,
Argile : Aléa fort

Article 3

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement,
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles,
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement,
- Redevance de l'archéologie préventive

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la taxe forfaitaire définie par le c) de l'article L.332-12.

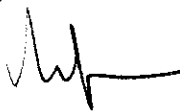
- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.338-2 du code de l'urbanisme)
- Cession gratuite de terrains (article L.332-6-1-2^{ème} -e du code de l'urbanisme)
- Participations préalablement instaurées par délibération
- Participation pour raccordement à l'égout (article L.332-6-1-2^{ème} -a du code de l'urbanisme)
- Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles fait de leur classement par un P.L.U dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Article 5

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront éventuellement soumises aux avis ou accords des services de l'Etat.

Fait à Saint Sulpice de Royan,
le 8 novembre 2010
P/Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme



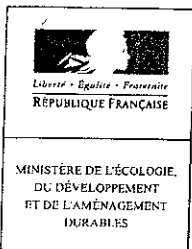

JP ASFAUX

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétant d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 017

le 08/11/2015

MAIRIE SULLICE DE ROYAN

le 08/11/2015

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP ROUDET BOISSEAU LEROY Raison sociale : _____

N° SIRET : _____ 300318441 _____ Catégorie juridique : _____ 741 _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : BOISSEAU Prénom : Pierre

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 87 Voie : avenue Gambetta

Lieu-dit : _____ Localité : SAINTES

Code postal : 17105 BP : 40260 Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : roudet.boisseau @ wanadoo.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :
Numéro : A Voie : Chemin des Pettaies
Lieu-dit : _____ Localité : SAINT SULPICE DE ROYAN
Code postal : 17200 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : ZA 391

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 116

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L 111-4 et R 410-15 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

**S.G.P. ROUDET, BOISSEAU, LEROY
AVOCATS**87, avenue Gambetta - 17105 SAINTES
Tél. 05 46 74 23 40 - Fax 05 46 74 23 50

À SAINTES

Le : 02/11/2010

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 29/10/2010
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

©2010 Ministère du budget, des comptes
publics et de la réforme de l'État

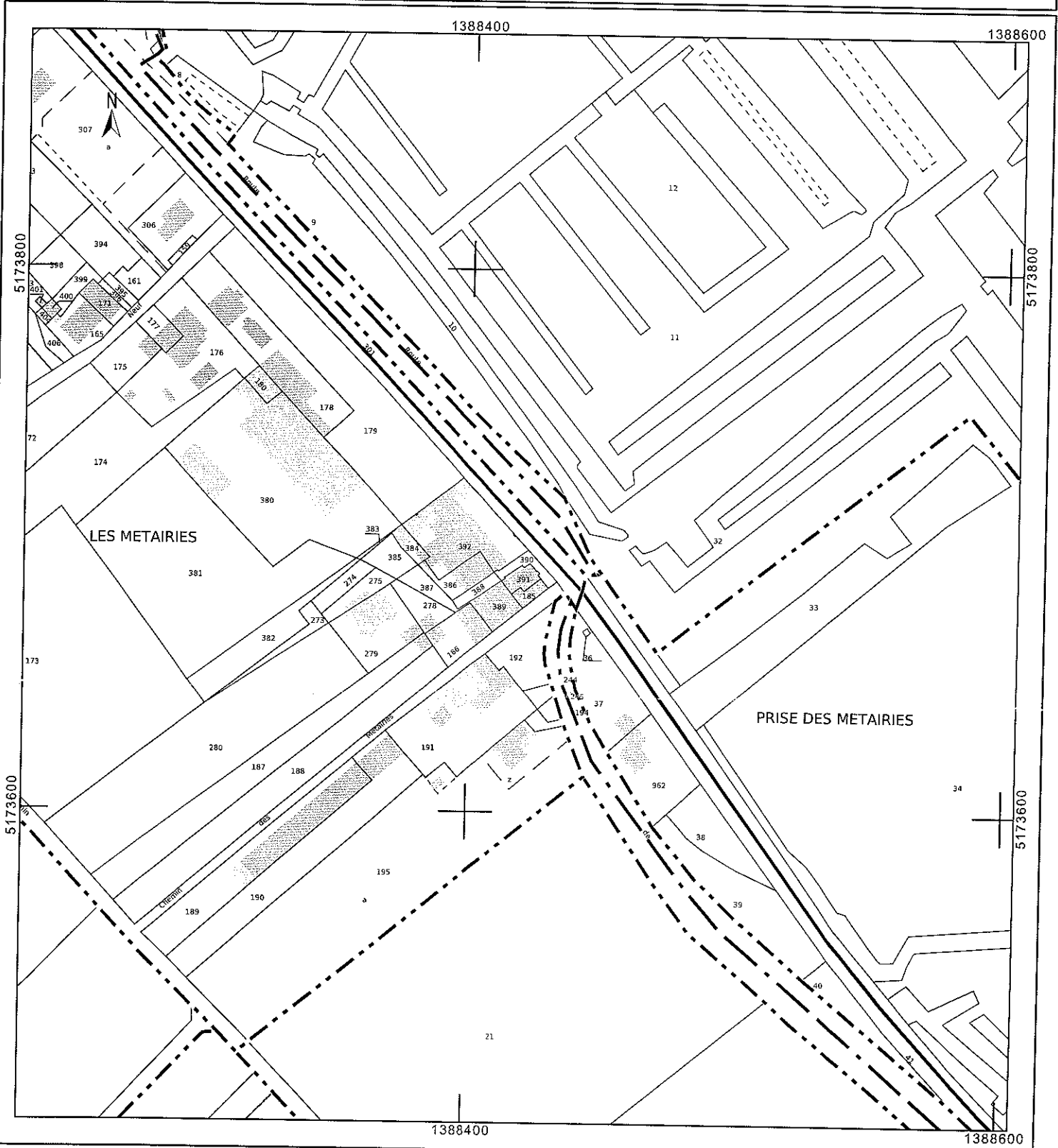
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
Branche de Saintes 4 Cours Charles De
Gaulle 17108
17108 SAINTES Cedex
tél. 05/46/96/51/54 -fax 05/46/96/51/55
ptgc.170.saintes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE Ub :

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

Cette zone correspond au secteur bâti des villages anciens. Il présente des caractéristiques proches du centre bourg puisque le bâti est implanté en partie à l'alignement en ordre continu.

L'objectif est de préserver la morphologie caractéristique de ces villages, de valoriser le bâti à caractère rural.

La zone Ub comporte un sous secteur Ubz appartenant à la Z.P.P.A.U.P.

Une faible portion Ub au niveau des Métairies est submersible.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites dans les zones Ub et Ubz, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ub 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d) Les installations et travaux divers relevant de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme : les parc d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements de sol...
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- f) Les nouvelles installations classées au titre de la législation sur la protection de l'environnement
- g) Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

2. Sont en outre interdites dans le secteur soumis au risque de submersion :

- a) Les caves et les sous-sols.
- b) Les constructions neuves et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par l'aléa inondation/submersion
- c) Les remblais
- d) Les clôtures pleines.
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par l'aléa inondation/submersion

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

1. Dans le secteur Ubz, lequel correspond au périmètre de la Z.P.P.A.U.P, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2. Dans les zones Ub et Ubz, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) L'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat.
- b) L'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- c) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur incompatibilité avec l'affectation de la zone.

3. Dans la zone Ub exposée au risque de submersion, sont admises :

- a) L'aménagement, réfection et l'extension pour d'éventuelles mises en conformité avec la réglementation d'hygiène et de sécurité des constructions à usage d'activités existantes.
- b) L'extension et la mise aux normes de bâtiments agricoles peut être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au champ d'écoulement des submersion et que l'extension ne dépasse pas 20% de la SHOB existante.
- c) L'extension modérée des constructions d'habitation existantes à condition que le plancher bas soit situé au dessus de la cote des plus hautes eaux augmentée de 20 cm, c'est à dire au-delà d'un minimum de 4,20 mètres NGF IGN 69.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ainsi, lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les nouveaux accès doivent répondre à des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que de la collecte des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne doit pas être inférieure à 3m.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être évitées. En effet, les nouvelles voies doivent se connecter au réseau viaire selon le principe de maillage et de continuité de circulation. A défaut, les voies nouvelles en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

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

ARTICLE Ub 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

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, de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement dans le respect de la réglementation en vigueur et pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement existant ou en retrait mais qui ne pourra excéder 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.
- Pour les dépendances dont l'implantation est libre,
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction dans une bande de 5 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Dans le cadre de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, le long de la RD 14 et de la RD 733.

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

1. Les constructions principales peuvent s'implanter sur une limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne joute pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux piscines dont l'implantation devra toutefois respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.
- En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10m.

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

1. La **distance entre deux constructions non contiguës** situées sur une même propriété **doit être au moins égale à 3 mètres.**

2. **Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :**

- Pour toutes les constructions annexes et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) dont l'implantation est libre.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à **la voirie et aux réseaux** divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, **jusqu'au faîtage**, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. NORMES DE HAUTEUR

Dans la zone Ub :

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder **9 mètres**. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4 mètres**.
La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Dans la zone Ubz :

Les constructions neuves seront à rez de chaussée ou étage dans le gabarit des constructions anciennes existantes.

Des hauteurs d'égout ou de faîtage pourront être demandées dans le cas d'alignements et d'ordonnements marqués sur des façades continues.

La modification de la hauteur et du volume bâti traditionnel, à l'exception de travaux de restitution de l'état initial est interdite.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

2. RENOVATION ET AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

2.1. Dans la zone Ub :

- Toitures :

Les toitures seront couvertes de tuiles creuses de tons ocre mélangés ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles. Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à privilégier l'ardoise comme matériaux. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

- Façades :

Les parties de pierre de taille doivent être entretenues.
Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect.
En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place (type pierre de Saintonge).
Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).
Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.
Les couleurs crues et incongrues pour la région sont proscrites.

(cf annexe : fiche du CAUE).

- Ouvertures :

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

- Menuiseries :

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française à grands carreaux traditionnels.

Les menuiseries doivent être peintes.
Les volets de bois peints sont maintenus.
Les couleurs crues et incongrues pour la région sont proscrites.

(cf annexe : fiche du CAUE).

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

2.2. Dans la zone Ubz :

Pour le bâti ancien existant les prescriptions suivantes seront respectées :

Les travaux de restauration, réhabilitation et d'entretien doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

▪ Pierre de taille :

Les parties de pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, ...
Ne doivent pas être supprimées ou altérées,

Doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, ...) est interdit.

▪ Moellons :

Les ravalements "en pierres apparentes" (décroutage et piquetage d'enduit) sont interdits.

Les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

▪ Les enduits :

Les enduits et joints sont constitués uniquement de chaux (chaux aérienne + chaux hydraulique) et de sable à granulométrie variée, pas trop fin.

Seules les parties de maçonnerie non appareillées doivent être enduites. En présence d'éléments de pierres appareillées, l'enduit doit affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints.

Les enduits finis sous l'aspect de tyrolien, mouchetis, jetis écrasés ou fantaisistes sont interdits

▪ Les ouvertures :

Percements

L'agrandissement des baies en rez-de-chaussée (baies vitrées, vitrines) et aux étages est interdit sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

Les percements nouveaux ne doivent pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction. Le rythme des ouvertures en axant les percements sera respecté.

Menuiseries

Les menuiseries seront restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, à grands carreaux traditionnels dès lors qu'il s'agit de baies classiques (les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 voire 4 carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail).
Les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou vernis est interdit.

Fermetures

Les volets de bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles ; ils seront soit sous forme de volets pleins soit sous forme de persiennes. Les volets PVC ne sont pas autorisés.

Pour la coloration, les bois vernis ou teintés, les tons crus et couleurs vives sont interdits.

▪ Les couleurs :

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs vives, les "gris ciment" et les peintures blanches seront prohibées.

- **Couverture :**

Les toitures seront couvertes de tuiles creuses de tons ocre variés ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles. Les pentes des toitures seront maintenues.

- **Zinguerie :**

Les éléments de zinguerie tels chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement en zinc et conformes à l'état d'origine.

Pas d'éléments apparents en PVC.

Les descentes des EP seront placées le long de la limite séparative sans masquer et sans endommager les éléments décoratifs de la façade.

- **Les ouvrages techniques :**

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit inscrits dans la composition générale soit encastrés dans la maçonnerie et être dissimulés par un portillon en bois.

La pose d'antennes et de toute installation susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à autorisation.

3. CONSTRUCTIONS NEUVES ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS RECENTES

3.1. Dans la zone Ub :

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

- **Volumes :**

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

- **Toitures :**

Les toitures seront couvertes de tuiles creuses de tons ocre mélangés.

Les couvertures en terrasse ne seront autorisées que si elles ne sont pas perceptibles de l'espace public.

La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

Les pentes, la volumétrie des constructions existantes seront respectées dans l'esprit et les proportions.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

- **Façades :**

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée.
- Soit en pierre de pays.

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Les couleurs crues et incongrues pour la région sont prosrites.

(cf annexe : fiche du CAUE).

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

- **Ouvertures :**

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnel.

(cf annexe : fiche du CAUE).

• **Menuiseries**

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française à grands carreaux traditionnels.
Les menuiseries doivent être peintes.
Les couleurs crues et incongrues pour la région sont proscrites.

(cf annexe : fiche du CAUE).

3.2. Dans les zones Ubz :

Pour l'ensemble des bâtiments à créer situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions nouvelles sur terrains nus
- Les extensions des constructions existantes

Volumétrie :

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.
La hauteur sera définie de façon à respecter le vélum général du bourg, en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes

Façade :

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes

Les baies vitrées sont interdites visibles depuis l'espace public. Les arcades sont interdites. Les façades sur rue seront plates. Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et de ciment,
- l'emploi de pierres apparentes saillant ponctuellement de l'enduit,
- tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

Fermetures

Les volets seront en bois peint ; ils seront soit sous forme de volets pleins soit sous forme de persiennes. Les volets PVC ne sont pas autorisés.

Pour la coloration, les bois vernis ou teintés, les tons crus et couleurs vives sont interdits

Couverture :

Les grillages sont interdits en bord de voies.

Les clôtures doivent être construites suivant les mêmes caractéristiques que les murs traditionnels suivant les proportions en vigueur dans le site :

- murs pleins enduits ou joints beurrés,
- murs bahuts surmontés d'une grille.
- Les murs à «redans» sont interdits

Les toitures seront couvertes de tuiles creuses de tons ocre variés.

Les couvertures en terrasses ne seront admises que si elles ne sont pas perceptibles de l'espace public.

4. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1.50 mètre** sur les voies et les emprises publiques et 1.80m en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver. La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- Soit d'une murette de 0,60 mètres minimum, surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètre. Les clôtures en matériau brut non enduit sont interdites.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

5. ÉLÉMENTS DIVERS

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales.

Les abris de jardin seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc. Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses ou parpaings sont à proscrire.

Les citernes d'eau, citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. En outre, dans le secteur exposé au risque de submersion, les citernes devront être établies au dessus de la cote de sécurité soit 4.00m NGF IGN69 et / ou solidement arrimées pour éviter tout risque de flottage.

6. ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

7. LES ENERGIES RENOUVELABLES

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

Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

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

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

A l'exception des capteurs solaires, sous réserve de leur intégration, les climatiseurs et pompes à chaleur ne pourront être placés directement sur les façades vues du domaine public.

Aussi, l'installation de ces matériels devra tenir compte de l'application des critères suivants et s'appuyer sur les prescriptions annexées à ce document :

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

Les capteurs solaires :

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL 7037 ou plus sombre).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. PRINCIPE

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

2. CAPACITE D'ACCUEIL

- Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens **ni aux opérations de logements locatifs** acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.
- Pour les commerces, les activités de services et de bureaux, il est exigé 1 place pour 25m² de SHON
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les autres établissements recevant du public, il est demandé une place pour 40 m² de surface ouverte au public.
- Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants, le nombre d'aires de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

3. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être notamment masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.