

### 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 AU 2, 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'opération(s) d'ensemble, compatible(s) avec les orientations définies par les OAP, notamment avec les objectifs de densité qui y sont énoncés et avec la nécessité pour les zones AU de La Chasse de pouvoir poursuivre les réseaux et la voirie de façon à ce qu'à terme ils forment un maillage connectant les zones AUa, AUb et AUc. Chaque opération d'ensemble pourra être réalisée en trois étapes au maximum.

**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.

**3.8-** Les liaisons douces (piétonne/cyclable) seront adaptées aux usages et à la distance à parcourir, continues et sécurisées par rapport au trafic routier.

### **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, le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à conserver les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec pour base de dimensionnement :

- une pluie de récurrence 20 ans pour les aménagements à vocation d'habitat ;
- une pluie de récurrence 30 ans pour les aménagements à vocation d'activité ;

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

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 50% de la parcelle.

**9.2-** Les abris de jardins seront limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise.

**9.3-** La surface de l'ensemble des annexes (abri de jardin, bassin et local technique de piscine, garage, remise. ...)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 suivantes, 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,.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

### • 2- Dispositions particulières :

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

#### ➔ DISPOSITIONS APPLICABLES A 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, modifiées 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.

#### ➔ CLOTURES

##### 🕒 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 m<sup>2</sup> 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 (L151-35, nouvelle référence 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 (15m<sup>2</sup>) pour 100m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> de surface commerciale.
- Bureaux : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités artisanales : 1 place pour 100m<sup>2</sup> 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

- 15% 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 m<sup>2</sup> 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° ou L151-23 selon la nouvelle référence du code de l'urbanisme) 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.