



**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**délivré au nom de la commune de AULNAY**

Le Maire de AULNAY,

Vu la demande présentée le 29/03/2024 par la SCP GOMBAUD COMBEAU COUTAND, représentée par Madame COMBEAU Maguy, demeurant 27 Rue Charles De Gaulle à 17300 ROCHEFORT, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant en application de l'article L410-1a 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 un terrain.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1 , R.410-1 et suivants ;  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé 23/06/2011, modifié le 31/05/2012, modifié le 13/05/2013 ;  
 modifié le 02/10/2023,  
 Vu le règlement de la zone Ua du PLU ;

**Cadre 1 : IDENTIFICATION**

Adresse terrain	15 RUE GATE OEIL 17470 AULNAY
Parcelle(s)	AB619
Demandeur	SCP GOMBAUD COMBEAU COUTAND Représentée par Madame COMBEAU Maguy 27 Rue Charles De Gaulle 17300 ROCHEFORT

**Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Surface du terrain: 157,00 m<sup>2</sup>

**Cadre 3 : DROIT DE PRÉEMPTION**

**Droit de préemption affecté au dossier**

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain, par délibération du 21/09/2011, au bénéfice de la commune dans les zones U, AU, 1AU, 2AU.

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

**Cadre 4 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

AC1 : Servitude de protection des monuments historiques inscrits et/ou classés.

**Cadre 5: AUTRES SERVITUDES APPLICABLES**

NEANT

**Cadre 6 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME**

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

**Ua** : La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

*Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.*

**Cadre 7 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)****TAXES**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'aménagement  
 Redevance d'archéologie préventive

<b>TA communale</b>	<b>2,50%</b>
<b>TA départementale</b>	<b>2,50%</b>
<b>Redevance archéologique préventive</b>	<b>0,40%</b>

**PARTICIPATIONS** Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :

- par le permis de construire
- le permis d'aménager
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

- Participation pour non réalisation d'aires de stationnement  
 Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L 332-9). (une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat)  
 Participation pour voiries et réseaux (article L 332-6-1-2<sup>ème</sup> -d)

**Cadre 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS**

La parcelle est située en zone A de la zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) (Arrêté préfectoral n°06.17.063 en date du 8 Novembre 2006)

- Révision du PLU prescrite par délibération du 16/03/2015.

- Conformément aux dispositions des articles L. 111-8 et L. 126-6 du code de l'urbanisme, il pourra être décidé de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Cadre 9 : NOTA**

Le terrain se trouve en zone de risque sismique (modéré) et toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes.

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 17-196 du 27/01/2017.

Fait à AULNAY,

le 10 AVR. 2024

Par délégation du Maire, l' Adjoint au Maire,.

PASCHER Jeannine



*Le présent certificat est transmis au représentant de l'état dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**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 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**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.

#### RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement, s'adresser à la mairie de AULNAY

Adresse : 4 place Charles de Gaulle  
17470 AULNAY  
Téléphone : 0546331002  
Mail : [urbanisme@aulnay-de-saintonge.fr](mailto:urbanisme@aulnay-de-saintonge.fr)

INSTRUCTEUR : ERIKA GUIBERTEAU  
Communauté de communes des Vals de Saintonge, 55 rue Michel Texier, 17400 St Jean d'Angély  
05.46.33.65.20  
[erika.guiberteau@valsdesaintonge.fr](mailto:erika.guiberteau@valsdesaintonge.fr)



## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Elle comprend un secteur Uai, qui correspond au secteur du centre ancien soumis au risque inondation.

### ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites dans l'ensemble de la zone Ua et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- 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
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la

durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Seront en outre interdits dans le secteur Uai :

- la construction de caves et sous-sols
- l'édification de clôture sous forme de mur et/ou de muret
- la mise en oeuvre de remblai à l'exception de leur utilisation dans la limite de l'emprise des constructions autorisées
- les aménagements, les extensions et toutes constructions entraînant une augmentation de la population
- toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ua2 secteur Uai

### ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone Ua, seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création et l'extension d'activités artisanales, commerciales et de services à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- 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 situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants sous réserve de la réglementation en vigueur
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie
- les garages collectifs de caravane à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.

En zone Uaj, seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions existantes sans emprise au sol
- les reconstructions à l'identique si la démolition n'a pas été occasionnée par l'action de l'eau
- les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni employés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- le changement d'usage au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation et sans augmentation de la vulnérabilité des biens et de la population
- l'extension relatives à la mise aux normes des bâtiments agricoles dans la limite de 800 m2 une seule fois à partir de l'application du présent règlement.

### ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE Ua4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - DIVERS RESEAUX**

##### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

##### **4.2 Assainissement eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

##### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

##### **4.4 Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

#### **ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retraits maximal de 5 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

#### **ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

#### **ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 1,50 mètres minimum.

#### **ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL**

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



#### **ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

De plus, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

#### **ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Rénovation et aménagement des constructions anciennes**

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 la 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

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il sera souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille réduite et intégrés dans l'épaisseur du toit. Ils pourront être limités à un seul par versant selon la typologie d'origine du bâtiment.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les façades principales en moellons devront être enduites. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faudra les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes pourront rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arassés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et des modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois pourra être admise notamment dans le cas de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

S'agissant des ouvertures, en règle générale, les fenêtres de proportions très verticales seront identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être

plus petites et carrées : les linteaux seront le plus souvent droits et les appuis très peu saillants auront une épaisseur égale à un lit de pierre. En cas de rénovation ou de réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les fenêtres plus larges que hautes seront à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Elles seront peintes, en bois ou d'aspect bois, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) seront sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, seront peintes. En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois pourront être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets-seront de préférence en bois peint ou d'aspect bois et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte seront à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Celles-ci devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, métal peint ou d'aspect PVC. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 2 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

### **Constructions neuves et modification des constructions récentes**

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

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

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faite des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson sera interdit. La construction des maisons d'habitation avec une toiture à un seul pan est interdite. Cette solution pourra en revanche être acceptée pour les extensions et la construction des annexes et dépendances, sous réserve d'une bonne insertion dans le site. L'utilisation de matériaux tels que la tôle ondulée, plastique...est prohibée tant pour les constructions principales que pour les annexes.

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et pourront comporter des volets battants ; les huisseries

seront de ton blanc ou gris clair. Les fenêtres et volets seront en bois peint, d'aspect bois ou PVC et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une muraille surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

#### ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (circulaire du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il sera demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

#### ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abatage partiel ou total des éléments végétaux répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées de préférence à l'aide d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

#### **ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

**Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.**

**Vous devez utiliser ce formulaire si :**

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

**Cadre réservé à la mairie du lieu du projet**

C U 0 1 7 0 2 4 2 4 5 0 0 2 2  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Par délégation du Maire,  
**Jeannine PASCHER**  
Adjointe au Maire  
Déléguée à l'urbanisme



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 29 MARS 2024

### 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

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

#### 2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom

#### 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

SCP GOMBAUD COMBEAU COUTAND Avocats

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

5 3 2 0 0 0 4 2 4 1 0 5 2 4 SCP

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom Prénom

COMBEAU MAGUY



### 3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 27 Voie : rue Charles De Gaulle

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : ROCHEFORT

Code postal : 1 7 3 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

Téléphone : 0 5 4 6 8 2 3 6 3 6 Indicatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

Adresse électronique :

cabinet @avoroc.com

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 4 Le terrain

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.

#### 4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 15 Voie : rue Gate Oeil

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : AULNAY DE SAINTONGE

Code postal : 1 7 4 7 0

#### 4.2 Références cadastrales<sup>[1]</sup> :

<sup>[1]</sup> Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : A B Numéro : 6 1 9

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : \_\_\_\_\_

### 5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

#### 5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

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





## 5.2 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.

À ROCHFORT

Fait le 15/03/2024



Signature du (des) demandeur(s)

### ⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

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.

1