

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 14 mars 2024.

Le Maire

Pascal FERCHAUD

SOMMAIRE

ORGANISATION DU REGLEMENT	3
REGLEMENT DES ZONES URBAINES	5
ZONE UA	5
ZONE UB	27
ZONE UC	49
ZONE UD	67
ZONE Uae	85
ZONE Uca	103
ZONE Uth	119
REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	139
ZONE 1AU	139
ZONE 1AUae	159
ZONE 1AUth	171
REGLEMENT DES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	189
ZONE A	189
ZONE N	209
ZONE Nr	229
PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE	245
LEXIQUE	247

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2)

Les pièces graphiques du règlement couvrent l'ensemble de la commune selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- > Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol. Les documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;

> Les dispositions favorisant la mixité sociale de l'habitat :

- Un « **périmètre de diversité sociale** » localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements sociaux le règlement de chaque zone précise la part de logements sociaux imposée (voir Pièce 3-2-3)

> Les dispositions favorisant la mixité fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser :

- Le « **Périmètre de diversité commerciale** » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

> Des dispositions de protection et/ou de mise en valeur du patrimoine :

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Haies ou alignements d'arbres à protéger** », « **Les haies ou alignements d'arbres à créer** »,
- Les « **Eléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les **secteurs affectés par des risques** (glissement de terrains, inondation)

> Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).

> Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les zones d'archéologie préventives (voir pièce 3.2.4).

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU. Lorsqu'un terrain est couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu des OAP applicables.

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire communal. **Ces servitudes sont annexées au PLU** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Les terrains concernés par le plan de prévention des risques naturels (PPRn) « EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE », les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones sont soumises au respect des conditions spécifiques édictées par le règlement du PPRn (pièce n°5.2).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

REGLEMENT | ZONE UA

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	7
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	7
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	7
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	10
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	13
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	16
Article 7 : Stationnement des véhicules	20
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	22
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	22
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	23
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	24

REGLEMENT | ZONE UA

Caractère dominant de la zone UA

La zone UA correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Saujon. La zone UA se compose de deux secteurs :

- > Les **secteur UA1** couvre le centre bourg historique et du port où la densité bâtie est forte ainsi que certains secteurs à son contact destinés à évoluer vers les mêmes formes urbaines.
- > Le **secteur UA2** correspond aux tissus bâtis situés autour de la Gare, au sud du centre-ville, destinés à être densifiés.

Vocation générale de la zone UA

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions existantes à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, y compris les boxes de stockage ;
- Les occupations et utilisations du sol visées aux articles UA 2 et UA 3 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, y compris les ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- La pratique du camping, les garages collectifs de caravanes et de bateaux.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques d'inondation, de submersion marine ou de remontée de nappe.
- Les éoliennes.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

Les nouvelles constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées à condition de ne générer ni nuisance sonore, ni nuisance olfactive, ni gêne pour la circulation.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre ne sont admis que pour :

- les piscines,
- les fouilles archéologiques,
- les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

De plus :

- **Dans le secteur « Coccinelle »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **densité de 15 à 20 logements par hectare**.
- **Dans le secteur « Thiers »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **densité minimale de 25 logements par hectare**.
- **Dans le secteur « CCAS »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **densité de 120 à 130 logements par hectare**.
- **Dans le secteur « Fief »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **densité minimale de 120 logements par hectare**.
- **Dans le secteur « Gare/Glycines »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **densité minimale de 45 logements par hectare**.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de diversité commerciale** », l'extension des constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail est limitée à 10% de la surface de plancher existant avant travaux, à la date d'approbation du PLU. La réhabilitation reste autorisée.

Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention « **Linéaire destiné à la diversité commerciale** », le rez-de-chaussée des constructions à l'alignement ou au contact des emprises publiques doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, de services, de restauration, à l'activité de cinéma, ou à des activités et services d'intérêt collectif. Tout changement

de destination des locaux existants en rez-de-chaussée et sur la voirie de ce linéaire vers d'autres destinations que celles-ci est interdit.

Les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à **4 logements et 400 m² de surface de plancher** doivent comporter au minimum **25%** de logements sociaux à usage locatif, ou de logements en accession sociale pérenne.

De plus :

- **Dans le secteur « Coccinelle »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **proportion de 100% le logements locatifs sociaux**.
- **Dans le secteur « Thiers »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **proportion minimale de 50% le logements locatifs sociaux**.
- **Dans le secteur « CCAS »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **proportion minimale de 60% le logements locatifs sociaux**.
- **Dans le secteur « Fief »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **proportion de 100% le logements locatifs sociaux**.
- **Dans le secteur « Gare/Glycines »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **proportion minimale de 60% le logements locatifs sociaux**.

Le pourcentage fixé s'applique :

- en nombre de logements et doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...) ;
- uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement en cas d'opération mixte.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables au secteur UA1

CARACTERISTIQUES	UA1	
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 80% du terrain d'assiette du projet.	
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 9 m (R+2). La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 12 m. Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En présence d'une ligne d'implantation figurant au document graphique, la nouvelle construction doit s'implanter sur cette ligne. En l'absence de ligne d'implantation, la nouvelle construction peut s'implanter : - soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ; - soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Bande A (15 m mesurés depuis l'alignement)	Sur les terrains d'assiette du projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 12 m, la construction doit être implantée sur les deux limites séparatives. Sur les terrains d'assiette du projet dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m, la construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.
	Bande B (Au-delà des 15 m mesurés depuis l'alignement)	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Le retrait par rapport à la limite séparative est libre.	
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.	

4.2 Dispositions générales applicables au secteur UA2

CARACTERISTIQUES	UA2	
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50% du terrain d'assiette du projet.	
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 9 m (R+2). La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 12 m. Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En présence d'une ligne d'implantation figurant au document graphique, la nouvelle construction doit s'implanter sur cette ligne. En l'absence de ligne d'implantation, la nouvelle construction doit s'implanter avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Bande A (15 m mesurés depuis l'alignement)	Sur les terrains d'assiette du projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 12 m, la construction doit être implantée sur les deux limites séparatives. Sur les terrains d'assiette du projet dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m, la construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.
	Bande B (Au-delà des 15 m mesurés depuis l'alignement)	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Le retrait par rapport à la limite séparative est libre.	
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.	

4.3 Dispositions particulières applicables à la zone UA

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère et à 4,50 m au faîtage.

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux **opérations d'ensemble**, pour lesquelles des règles différentes peuvent être appliquées à condition que :
 - o la cohérence interne,
 - o la cohérence avec le bâti et le secteur environnants,
 - o les conditions de sécurité de visibilitésoient respectées ;
- aux **extensions** et aux **annexes isolées** qui doivent, sauf contrainte technique justifiée, être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale ;
- aux piscines ;
- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites.

Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.

La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.

Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.

Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Pour les façades commerciales :

Concernant les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise, il convient de référer au Règlement Local de Publicité.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les établissements liés à la santé. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

5.1.2 OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les fenêtres des habitations doivent être plus hautes que larges dans la proportion d'au moins 1,5 (H) pour 1(L).

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Dans le secteur du Port de Ribérou, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment à la toiture en pente, existant à la date d'approbation du présent PLU, la surface en toitures terrasses ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la toiture après extension.

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit d'un mur plein, obligatoirement enduit dans la même teinte que la construction principale ou réalisé / plaqué en pierre calcaire saintongeaise, et d'une hauteur maximale d'1,80 m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisines (avec un maximum de 2.50m).
- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

De plus, **sur les terrains en limite d'une zone A ou N** (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Secteur UA1	10%
Secteur UA2	20%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations de 4 logements ou plus, un espace réservé au stockage des déchets ménagers, doit être prévu. Il doit :

- être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective ;
- faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone UA Obligations de création de places de stationnement	
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum
Habitation	Logement	1 place par tranche entamée de 75 m ² de surface de plancher calculée par logement
		0,2 places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus
	Hébergement	0,5 place par hébergement avec un minimum de 1 place (Non réglementé pour l'hébergement social)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE UB

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	29
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	29
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	29
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	30
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	31
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	32
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	35
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	40
Article 7 : Stationnement des véhicules	42
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	45
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	45
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	46
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	47

REGLEMENT | ZONE UB

Caractère dominant de la zone UB

La zone UB correspond aux tissus bâtis résidentiels de la commune de Saujon. Elle se compose de deux secteurs :

- > Les **secteur UB1** couvre les parties historiques, d'intérêt patrimonial et relativement denses, des villages du Breuil et de l'Ilatte.
- > Le **secteur UB2** correspond aux tissus résidentiels, majoritairement pavillonnaires, de la ville de Saujon.

Vocation générale de la zone UB

La zone UB est une zone urbaine résidentielle. Elle a vocation à accueillir les destinations compatibles avec ce caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de service.
- Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions existantes à destination d'industrie et d'entrepôt, y compris les boxes de stockage ;
- Les occupations et utilisations du sol visées aux articles UB 2 et UB 3 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, y compris les ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- La pratique du camping, les garages collectifs de caravanes et de bateaux.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les sous-sols dans les secteurs couverts par les risques d'inondation, de submersion marine ou de remontée de nappe.
- Les éoliennes.

De plus, dans les secteurs couverts par la trame graphique « terrains soumis à des prescriptions spécifiques compte-tenu de la nature des sols », les caves sont interdites.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre ne sont admis que pour :

- les piscines,
- les fouilles archéologiques,
- les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

Dans les secteurs couverts par la trame graphique « terrains soumis à des prescriptions spécifiques compte-tenu de la nature des sols », le seuil du plancher des rez-de-chaussée des constructions d'habitation doit être positionné à plus de 0,50 m du terrain naturel.

De plus, **dans le secteur « Les Prises »**, repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **densité minimale de 25 logements par hectare**.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

L'extension des constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail est limitée à 10% de la surface de plancher existant avant travaux, à la date d'approbation du PLU. La réhabilitation reste autorisée.

Les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à **4 logements et 400 m² de surface de plancher** doivent comporter au minimum **25%** de logements sociaux à usage locatif, ou de logements en accession sociale pérenne.

De plus, dans le secteur « Les Prises », repéré au document graphique et concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une **proportion de 100% le logements locatifs sociaux**.

Le pourcentage fixé s'applique :

- en nombre de logements et doit être arrondi à l'entier supérieur ;
- à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...) ;
- uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement en cas d'opération mixte.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables au secteur UB1

CARACTERISTIQUES	UB1
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 60% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La nouvelle construction doit s'implanter avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Sur les terrains d'assiette du projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 25 m , la construction doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m. Sur les terrains d'assiette du projet dont la largeur sur voie est supérieure à 25 m , la construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées en limite séparative, les nouvelles constructions peuvent être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la largeur de ces dernières. S'il n'en existe pas, les nouvelles constructions doivent être positionnées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à H/2, avec un minimum de 3 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions générales applicables au secteur UB2

CARACTERISTIQUES	UB2	
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50% du terrain d'assiette du projet.	
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1). La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m .	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Bande A (15 m mesurés depuis l'alignement)	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
	Bande B (Au-delà des 15 m mesurés depuis l'alignement)	La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives . Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées en limite séparative, les nouvelles constructions peuvent être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la largeur de ces dernières. S'il n'en existe pas, les nouvelles constructions doivent être positionnées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à H/2, avec un minimum de 3 mètres.	
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.	

4.3 Dispositions particulières applicables à la zone UB

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère et à 4,50 m au faîtage.

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux **opérations d'ensemble**, pour lesquelles des règles différentes peuvent être appliquées à condition que :
 - la cohérence interne,
 - la cohérence avec le bâti et le secteur environnants,
 - les conditions de sécurité de visibilité
 soient respectées ;
- aux **extensions** et aux **annexes isolées** qui doivent, sauf contrainte technique justifiée, être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale ;
- aux piscines ;
- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente ;
- le long des **routes départementales ou nationales** hors agglomération. Dans ce cas, exception faite des :
 - annexes,
 - adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU,
 toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **40 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

En secteur UB1, les façades doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. En secteur UB2, les bardages bois sont également autorisés.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

En secteur UB1, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Concernant le rythme donné aux constructions, les volumes importants doivent être fractionnés. Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Dans l'ensemble de la zone, les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Pour les façades commerciales :

Concernant les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise, il convient de référer au Règlement Local de Publicité.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les établissements liés à la santé. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

5.1.2 OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les fenêtres des habitations doivent être plus hautes que larges. En secteur UB1, la proportion à respecter est d'au moins 1,5 (H) pour 1(L).

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Dans le secteur du Port de Ribérou, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;



- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

En secteur UB1, dans le cas d'une extension d'un bâtiment à la toiture en pente, existant à la date d'approbation du présent PLU, la surface en toitures terrasses ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la toiture après extension.

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

En secteur UB1, sont également autorisés les murs pleins, obligatoirement enduits dans la même teinte que la construction principale ou réalisés / plaqués en pierre calcaire saintongeaise, et d'une hauteur maximale d'1,80 m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisines (avec un maximum de 2.50m).

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

De plus, **sur les terrains en limite d'une zone A ou N** (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de

s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Secteur UB1	30%
Secteur UB2	40%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans les opérations de 4 logements ou plus, un espace réservé au stockage des déchets ménagers, doit être prévu. Il doit :

- être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective ;
- faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone UB Obligations de création de places de stationnement	
Destination	Sous-destinations	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	En secteur UB1, 1 place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher calculée par logement. En secteur UB2, 2 places, puis, au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m² de surface de plancher calculée par logement. 0,2 places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus
	<i>Hébergement</i>	0,5 place par hébergement avec un minimum de 1 place (Non réglementé pour l'hébergement social)
Commerces et activités de service	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par hébergement ou chambre créé après la date d'approbation du PLU
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ²

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE UC

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	49
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	51
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	51
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	52
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	53
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	54
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	55
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	59
Article 7 : Stationnement des véhicules	61
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	63
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	63
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	64
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	65

REGLEMENT | ZONE UC

Caractère dominant de la zone UC

La zone UC correspond aux tissus bâtis à vocation résidentielle de la commune de Saujon, au sein desquels l'urbanisation est limitée du fait des risques liés à la gestion des eaux pluviales.

Vocation générale de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine résidentielle. Elle a vocation à conforter les destinations compatibles avec ce caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Dans la zone UC, seuls sont autorisés :

- L'extension de bâtiments existants - à l'exception de la création de sous-sols dans les secteurs couverts par les risques d'inondation, de submersion marine ou de remontée de nappe -, et la création d'annexes, à condition que l'accroissement de l'emprise au sol correspondant soit limité à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
- Les changements de destination au sein des destinations autorisées : habitation (logement et hébergement), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des boxes de stockage.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, si le bâtiment a été régulièrement édifié, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone : piscines, fouilles archéologiques et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les démolitions, si elles sont autorisées au préalable par un permis de démolir.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	UC
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des extensions et annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1). La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m .
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées en limite séparative, les nouvelles constructions peuvent être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la largeur de ces dernières. S'il n'en existe pas, les nouvelles constructions doivent être positionnées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à H/2, avec un minimum de 3 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux **extensions** et aux **annexes isolées** qui doivent, sauf contrainte technique justifiée, être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale ;
- aux piscines ;
- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les extensions pourront ainsi être interdites ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent :

- soit présenter l'aspect de la pierre du pays,
- soit être enduites,
- soit être couvertes par un bardage bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- la couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Dans l'ensemble de la zone, les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.1.2 OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les fenêtres des habitations doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :



- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

De plus, **sur les terrains en limite d'une zone A ou N** (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone UC	40%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.6. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).



7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone UC Obligations de création de places de stationnement	
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	2 places, puis, au-delà de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher, calculée par logement.
	<i>Hébergement</i>	0,5 place par hébergement avec un minimum de 1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ²

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.



REGLEMENT | ZONE UD

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	69
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	69
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	69
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	70
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	71
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	72
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	73
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	77
Article 7 : Stationnement des véhicules	79
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	81
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	81
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	82
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	83

REGLEMENT | ZONE UD

Caractère dominant de la zone UD

La zone UD correspond aux tissus bâtis à vocation résidentielle de la commune de Saujon, non compris dans les espaces agglomérés au titre de la Loi Littoral. La zone UD couvre le secteur de La Justice.

Vocation générale de la zone UD

La zone UD est une zone urbaine à vocation majoritairement résidentielle. Non comprise au sein des espaces agglomérés au titre de la Loi Littoral, sa constructibilité se limite à l'extension limitée des constructions existantes.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Dans la zone UD, seuls sont autorisés :

- L'extension de bâtiments existants :
 - o à l'exception de la création de sous-sols :
 - dans les secteurs couverts par les risques d'inondation, de submersion marine ou de remontée de nappe,
 - dans les secteurs couverts par la trame graphique « terrains soumis à des prescriptions spécifiques compte-tenu de la nature des sols »,
 - o et à condition que l'accroissement de l'emprise au sol correspondant soit limité à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et qu'elle soit réalisée en une fois.
- La création de piscines, à condition de se situer :
 - o à proximité immédiate des habitations ;
 - o en dehors des secteurs couverts par la trame graphique « terrains soumis à des prescriptions spécifiques compte-tenu de la nature des sols »,
- Les changements de destination au sein des destinations autorisées : habitation (logement et hébergement), équipements d'intérêt collectif et services publics.

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, si le bâtiment a été régulièrement édifié, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone : piscines, fouilles archéologiques et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
- Les démolitions, si elles sont autorisées au préalable par un permis de démolir.

De plus, dans les secteurs couverts par la trame graphique « terrains soumis à des prescriptions spécifiques compte-tenu de la nature des sols », le seuil du plancher des rez-de-chaussée des constructions d'habitation doit être positionné à plus de 0,50 m du terrain naturel.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	UD
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des extensions à destination : - d'habitat, - de bureau, est limitée à 50% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, et à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum .
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m .
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées en limite séparative, les nouvelles constructions peuvent être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la largeur de ces dernières. S'il n'existe pas, les nouvelles constructions doivent être positionnées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à H/2, avec un minimum de 3 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux **extensions** qui doivent, sauf contrainte technique justifiée, être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale ;
- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les extensions pourront ainsi être interdites ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent :

- soit présenter l'aspect de la pierre du pays,
- soit être enduites,
- soit être couvertes par un bardage bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- la couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Dans l'ensemble de la zone, les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.1.2 OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les fenêtres des habitations doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.



Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Dans le cadre de la réfection d'annexes existantes :

- Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.
- Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les toiles coupe-vent et tous autres matériaux

similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

De plus, **sur les terrains en limite d'une zone A ou N** (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone UD	40%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.6. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone UD Obligations de création de places de stationnement	
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	2 places, puis, au-delà de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher, calculée par logement.
	<i>Hébergement</i>	0,5 place par hébergement avec un minimum de 1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ²

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE U_{AE}

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	87
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	87
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	87
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	89
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	90
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	91
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	92
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	95
Article 7 : Stationnement des véhicules	97
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	99
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	99
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	100
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	101

REGLEMENT | ZONE U_{AE}

Caractère dominant de la zone U_{AE}

La zone U_{ae} est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées. Elle comprend un secteur spécifique U_{ae}* destiné à l'accueil des services techniques départementaux et à l'aménagement du contournement routier de Saujon.

Vocation générale de la zone U_{AE}

La zone U_{ae} est une zone urbaine spécialisée destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont admis **dans l'ensemble de la zone Uae** :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- les constructions destinées aux entrepôts, y compris les boxes de stockage, à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage.
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les opérations prévues en emplacements réservés.
- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les sous-sols, en dehors des secteurs concernés par les risques d'inondation, de submersion marine ou de remontée de nappe.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol liées aux occupations et utilisations du sol admis et ceux supérieurs à 1 mètre à condition d'être nécessaires aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

De plus :

- **au sein des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « Périmètre de centralité commerciale : fréquence d'achat quotidien / hebdomadaire / exceptionnelle »**, sont admises les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m².
- **au sein des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « Périmètre de centralité commerciale : fréquence d'achat exceptionnelle »**, sont admises :
 - les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition, à la fois :
 - de correspondre à une fréquence d'achat exceptionnelle,
 - que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m².
 - les commerces de gros.
 - les constructions destinées à l'industrie, à condition de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives, visuelles ou de nuisances de trafic pour le voisinage,
 - les constructions destinées aux bureaux.
 - les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, et sous réserve :
 - que la surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

- **en dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « Périmètre de centralité commerciale », sont admis :**
 - les commerces de gros.
 - la réhabilitation et l'extension limitée à 10% de la surface de plancher avant travaux des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU,
 - les constructions destinées à l'industrie, à condition de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives, visuelles ou de nuisances de trafic pour le voisinage,
 - les constructions destinées aux bureaux.
 - les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, et sous réserve :
 - que la surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables à la zone Uae

CARACTERISTIQUES	Uae
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 70% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 9 m . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 12 m .
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La nouvelle construction doit s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction doit être implantée en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m .
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction doit être implantée en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m .
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions particulières applicables à la zone Uae

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux **extensions** des constructions qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU ;
- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.

5.1.2 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La mixité des matériaux permet d'animer les façades de grande longueur. Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton, etc.), mais devront rester dans des teintes neutres.

Dans le but d'améliorer l'impact paysager des édifices et d'en animer les façades, les volumes importants doivent être fractionnés (par exemple en suivant les différentes fonctions du bâtiment). Ce fractionnement peut être obtenu par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Les matériaux d'aspect précaire doivent être évités. Concernant les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise, il convient de référer au Règlement Local de Publicité. Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les établissements liés à la santé. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.



5.1.4 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent. Les teintes employées doivent être sombres et mates.

5.1.5 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé ou non d'une grille à barreaudage vertical, et doublé ou non d'une haie d'essences locales variées, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 2 mètres.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale de 2 m, doublée ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à clairevoie.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m et la hauteur minimale à 1,50 m. Les clôtures situées entre les lots doivent être composées de murs de teinte discrète ou de grillages rigides sur poteaux métalliques assortis, doublés ou non d'une haie d'essences locales variées.

Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

De plus, **sur les terrains en limite d'une zone A ou N** (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de

s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone Uae	15%
Secteur Uae*	30%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone Uae Obligations de création de places de stationnement	
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	1 place minimum par logement
Commerces et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée affectée à la vente
	<i>Commerce de gros</i>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	<i>Entrepôt</i>	1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.



CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE U_{CA}

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	105
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	105
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	105
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	106
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	107
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	108
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	109
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	1612
Article 7 : Stationnement des véhicules	114
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	115
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	115
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	116
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	117

REGLEMENT | ZONE U_{CA}

Caractère dominant de la zone U_{CA}

La zone U_{CA} correspond à la partie urbanisée du camping du Lac (pour l'autre partie des campings se référer au règlement de la zone N – secteur N_{CA}).

Vocation générale de la zone U_{CA}

La zone U_{CA} est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux campings (pour l'autre partie des campings se référer au règlement de la zone N – secteur N_{CA}).

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les équipements répondant aux besoins du personnel ou des usagers du secteur.
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre, à condition d'être liés à l'activité du camping, aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	Uca
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 5 m . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 7 m .
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Le retrait par rapport à la limite séparative est libre.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent soit :

- présenter l'aspect de la pierre du pays,
- être enduites,
- être couvertes de bardage bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Dans l'ensemble de la zone, les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.1.2 OUVERTURES

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées :

- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, éventuellement surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone Uca	30%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur la parcelle.

Pour les terrains de camping et de caravaning, il est demandé une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

L'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE U_{TH}

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	121
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	121
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	121
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	122
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	123
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	124
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	125
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	130
Article 7 : Stationnement des véhicules	132
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	134
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	134
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	135
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	136

REGLEMENT | ZONE U_{TH}

Caractère dominant de la zone U_{th}

La zone U_{th} couvre l'ensemble du secteur des thermes, situé en entrée Nord-Est de la ville : activité thermale, centre de bien-être, hébergements, tout établissement de santé et activités de soins, de consultations, bureaux... Elle accueille des bâtiments anciens et plus récents, selon une organisation relativement dense.

Vocation générale de la zone U_{th}

La zone U_{th} est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

A condition d'être conçus en prolongement de l'activité thermique, sont admis dans l'ensemble de la zone Uth :

- les constructions, installations et équipements collectifs liés aux établissements de santé et d'action sociale,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- les restaurants.
- les constructions liées à l'artisanat et au commerce de détail.
- les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont également autorisés :

- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les sous-sols, en dehors des secteurs concernés par les risques d'inondation, de submersion marine ou de remontée de nappe.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre, à condition d'être liés à l'activité thermique, aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	Uth
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 80% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 12 m (R+3) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 15 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La nouvelle construction doit s'implanter à l'alignement ou avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Sur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 15 m, la construction doit être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives . Sur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est supérieure à 15 m, la construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . Dans tous les cas de figure, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Le retrait par rapport à la limite séparative est libre.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent présenter l'aspect de la pierre du pays ou être enduites. Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux. La couleur des joints doit

s'approcher de celle de la pierre employée. Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.

Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

Les volumes importants doivent être fractionnés. Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Les extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

Pour les façades commerciales :

Concernant les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise, il convient de référer au Règlement Local de Publicité.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les établissements liés à la santé. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

5.1.2 OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les fenêtres des habitations doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.



5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment à la toiture en pente, existant à la date d'approbation du présent PLU, la surface en toitures terrasses ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la toiture après extension.

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit d'un mur plein, obligatoirement enduit dans la même teinte que la construction principale ou réalisé / plaqué en pierre calcaire saintongeaise, et d'une hauteur maximale d'1,80 m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisines (avec un maximum de 2.50m).
- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).

- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone Uth	20%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain à une distance maximale de 800 mètres. A défaut, il n'est possible d'y déroger que si le propriétaire justifie d'une concession de long terme dans un parc de stationnement public ou privé dans l'environnement immédiat (800m).

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone Uth Obligations de création de places de stationnement	
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	1 place minimum par logement
Commerce et activités de service	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par hébergement ou chambre créé après la date d'approbation du PLU

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

L'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.



REGLEMENT | ZONE 1AU

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	141
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	141
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	141
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	143
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	144
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	145
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	147
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	151
Article 7 : Stationnement des véhicules	153
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	155
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	155
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	156
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	157

REGLEMENT | ZONE 1AU

Caractère dominant de la zone 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à vocation majoritairement résidentielle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux.
- Les occupations et utilisations du sol visées aux articles 1AU2 et 1AU3 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, y compris les ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- La pratique du camping, les garages collectifs de caravanes et de bateaux.
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opération d'ensemble, conformément au phasage et aux modalités de réalisation prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de communication, de voirie et d'électricité.

La défense incendie du projet doit être assurée.

Les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre ne sont admis que pour les piscines, les fouilles archéologiques et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

De plus :

- **Dans la zone 1AU Grand Champ**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
 - o de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone ;
 - o de respecter une **densité minimale** :
 - de **40 logements par hectare** autour des deux-tiers Nord de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est qui irrigue la partie Nord du Site ;
 - de **20 logements par hectare** sur le reste du site.
- **Dans la zone 1AU Maison Neuve**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
 - o de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone ;
 - o de respecter une **densité minimale de 45 logements par hectare**.
- **Dans le sous-secteur Nord de la zone 1AU de l'Hôpital**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
 - o de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone ;
 - o de respecter une **densité minimale de 30 logements par hectare**.
- **Dans le sous-secteur Ouest de la zone 1AU de l'Hôpital**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
 - o de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées) valant aménagement de la zone ;
 - o de respecter une **densité minimale de 30 logements par hectare**.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles destinées aux activités autorisées doivent être compatible avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement, et de paysage.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « Plan des secteurs de diversité sociale », les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat doivent comporter une part minimum de logements sociaux à usage locatif fixée par chacune des OAP couvrant la zone.

Dans la zone 1AU Grand Champ, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une proportion minimale de **50% le logements locatifs sociaux**.

Dans la zone 1AU Maion Neuve, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une proportion de **100% le logements locatifs sociaux**.

Dans le sous-secteur Nord de la zone 1AU de l'Hôpital, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une proportion de **50% le logements locatifs sociaux**.

Dans le sous-secteur Ouest de la zone 1AU de l'Hôpital, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de respecter une proportion de **80% le logements locatifs sociaux**.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux fixé par les OAP couvrant la zone s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur.

Le pourcentage de logements locatifs sociaux s'applique à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	1AU
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m .
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La nouvelle construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie ou de l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Non réglementé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 m à l'égout de toit ou acrotère et à 4,50 m au faîtage.

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas :

- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente ;
- le long des **routes départementales ou nationales** hors agglomération. Dans ce cas, exception faite des annexes, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **40 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent présenter :

- soit l'aspect de la pierre du pays ou être enduites de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local ;
- soit un aspect bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Concernant le rythme donné aux constructions, les volumes importants doivent être fractionnés. Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Dans l'ensemble de la zone, les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment. Il peut s'agir d'une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.1.2 OUVERTURES

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.



5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures édifiées sont constituées :

- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures sont constituées par une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone 1AU	30%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Un espace réservé au stockage des déchets ménagers, doit être prévu. Il doit :

- être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective ;
- faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

En cas de changement de destination ou d'extension créant des logements, le nombre de places de stationnement exigé correspond aux places supplémentaires générées (nombre de places exigé pour les nouveaux logements diminué des places estimées de la destination / construction précédente).

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone 1AU Obligations de création de places de stationnement	
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	2 places, puis, au-delà de 150 m ² de surface de plancher, 1 place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher, calculée par logement
		0,2 places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus
	<i>Hébergement</i>	0,5 place par hébergement avec un minimum de 1 place
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ²

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'une place maximum.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.



REGLEMENT | ZONE 1AUae

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	161
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	161
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	161
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	162
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	163
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	163
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	163
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	163
Article 7 : Stationnement des véhicules	164
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	165
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	165
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	165
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	166

REGLEMENT | ZONE 1AUae

Caractère dominant de la zone 1AUae

La zone 1AUae couvre un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sous conditions, à vocation principale d'activité. Le secteur se situe à l'Ouest de la ville de Saujon, au-lieu-dit L'Hôpital.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone 1AUae

La zone 1AUae est une zone à vocation d'activité. Elle est destinée à accueillir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées, dans le respect de son positionnement en entrée de ville, aux abords d'espaces naturels.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation doit être réalisée conformément aux modalités de réalisation prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de communication, de voirie et d'électricité.

La défense incendie du projet doit être assurée.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles destinées aux activités autorisées doivent être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement, et de paysage.

A condition d'être conçus en prolongement de l'activité existante sur le terrain d'assiette du projet tel que défini à la date d'approbation du PLU, sont admis dans la zone 1AUae, les constructions et aménagements liés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux.

De plus, sont également autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre à condition d'être nécessaires aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES	1AUae
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 8 m.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales, hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction doit être implantée en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction doit être implantée en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.

5.1.2 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La mixité des matériaux permet d'animer les façades de grande longueur. Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton, etc.), mais devront rester dans des teintes neutres.

Dans le but d'améliorer l'impact paysager des édifices et d'en animer les façades, les volumes importants doivent être fractionnés (par exemple en suivant les différentes fonctions du bâtiment). Ce fractionnement peut être obtenu par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Les matériaux d'aspect précaire doivent être évités. Concernant les ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne ou d'une signalétique propre à l'entreprise, il convient de référer au Règlement Local de Publicité. Les teintes employées doivent être mates et non vives.

Les enseignes lumineuses ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les établissements liés à la santé. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive.

5.1.4 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.



Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent. Les teintes employées doivent être sombres et mates.

5.1.5 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec l'environnement proche.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m. Celle-ci peut être doublée, ou non, d'une grille ou de tout autre dispositif à clairevoie, tous deux de teinte sombre.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.2 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone 1AUae	60%

6.3 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

6.4 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

6.5 Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places exigé doit être étudié en fonction de l'usage du secteur.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

La création d'accès le long de la RD 14 est interdite.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

L'opération doit être desservie par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en

vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



REGLEMENT | ZONE 1AUTH

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	171
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	171
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	171
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	172
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	173
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	174
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	176
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	179
Article 7 : Stationnement des véhicules	181
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	184
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	184
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	185
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	186

REGLEMENT | ZONE 1AUTH

Caractère dominant de la zone 1AUth

La zone 1AUth couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre du développement de l'activité thermale, centre de bien-être, hébergements, tout établissement de santé, activités de soins et de consultations, bureaux.... Située en entrée Nord-Est de la ville, le long de la Route de la Justice, elle prend place en frange de l'aire de stationnement nouvellement aménagée et face à la Résidence de la Source, qui est appelée à s'étendre.

Vocation générale de la zone 1AUth

La zone 1AUth est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

A condition d'être conçus en prolongement de l'activité thermique, sont admis **dans l'ensemble de la zone 1AUth** :

- les constructions, installations et équipements collectifs liés aux établissements de santé et d'action sociale,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Sont également autorisés :

- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les sous-sols.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre, à condition d'être liés à l'activité thermique, aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	1AUth
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 60% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 12 m (R+3). La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 15 m. Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives latérales . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Le retrait par rapport à la limite séparative est libre.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau, les dispositions générales édictées dans les tableaux ci-avant ne s'appliquent pas pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente.

Les dispositions générales d'implantation ne font pas obstacle à la réalisation de petits décrochés ou de légers reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades doivent présenter :

- soit l'aspect de la pierre du pays ou être enduites de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local ;
- soit un aspect bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Concernant le rythme donné aux constructions, les volumes importants doivent être fractionnés. Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Les constructions doivent être conçues dans la lignée de l'architecture traditionnelle ou proposer une architecture contemporaine de qualité, distincte de l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition.

5.1.2 OUVERTURES

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Les clôtures édifiées à l'**alignement** des voies publiques sont constituées :

- soit d'un mur plein, obligatoirement enduit dans la même teinte que la construction principale ou réalisé / plaqué en pierre calcaire saintongeaise, et d'une hauteur maximale d'1,80 m. La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur
- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.
- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m. Les clôtures situées à l'avant de la construction principale sont traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue, notamment quant à leur hauteur et leur composition. Les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des paysages.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone 1AUth	20%

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

La présence d'aires de stationnement à l'alignement de la voie n'est autorisée qu'en cas de présence d'un dispositif de clôture, tel qu'encadré à l'article 5.2, afin de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. L'intégration d'un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes est recommandée.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, le nombre de places exigé est comptabilisé par tranche entamée. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est égale ou supérieure à 5.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il est nécessaire de satisfaire les règles fixées pour chacune de ces destinations, au prorata. Les normes définies peuvent toutefois être réduites en cas de **mutualisation des places de stationnement**. Pour bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire doit prévoir une évaluation chiffrée de ses besoins en stationnement au regard des différentes destinations prévues et des conditions d'utilisation (taux et rythme de fréquentation). Dans tous les cas, le projet d'ensemble doit répondre aux besoins liés à son bon fonctionnement.

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

	Dans la zone 1AUth Obligations de création de places de stationnement	
Destination	<i>Sous-destinations</i>	Nombre de places minimum
Habitation	<i>Logement</i>	1 place minimum par logement
Commerces et activités de service	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place par hébergement ou chambre créé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	1 place pour 2 chambres créées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Bureau</i>	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Une part des places de stationnement doit être dédiée à la mise en place de bornes de recharge électrique.

Pour les constructions qui ne seraient pas expressément nommées, le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

> 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Pour les autres constructions ou installations, l'équipement de stationnement pour les vélos doit correspondre aux besoins identifiés.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE A

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	191
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	191
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	191
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	192
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	193
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	194
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	195
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	201
Article 7 : Stationnement des véhicules	203
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	204
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	204
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	205
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	206

REGLEMENT | ZONE A

Caractère dominant de la zone A

La zone A, zone agricole et forestière, couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone dédiée aux activités agricoles, dans laquelle les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises. La zone A accueille également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

Les constructions ou extensions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité et la salubrité ;
- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone A, sont admises les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation, sauf impossibilité technique justifiée et soumise à l'appréciation de l'autorité compétente.

Sous réserve qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont également admis :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- L'aménagement des infrastructures routières et des cheminements piétons ;
- Les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre pour les piscines autorisées, ou à condition d'être nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux fouilles archéologiques ;
- Les opérations prévues en emplacements réservés ;
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, **ainsi que les changements de destination à condition d'être repérés au document graphique** ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, non liées à une activité agricole, à condition de :
 - o ne pas dépasser **50 %** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o se limiter à **60 m²** de surface de plancher ;
 - o être réalisées en une seule fois.

La création de piscines est également autorisée à proximité immédiate des habitations existantes, dans le respect des règles d'emprise au sol édictées ci-dessus.

De plus, **dans la zone A** :

- au sein de la bande des 100 m - comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique -, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- dans les secteurs couverts par la trame graphique « coupures d'urbanisation », les constructions constituant une urbanisation sont interdites, à l'exception des évolutions des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone. **Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales

CARACTERISTIQUES	A
Emprise au sol maximale des constructions	Non réglementé, excepté pour les extensions et constructions liées aux habitations existantes, sans lien avec une activité agricole, qui : - sont limitées à 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ; - ne doivent pas excéder 60 m² de surface de plancher, - doivent être réalisés en une seule fois.
Hauteur maximale des constructions	Pour les habitations, la hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m . Pour les autres constructions, la hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 12 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension (incluant le cas d'une surélévation) s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales , hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.2).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes (voir 4.2).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau :

- L'aménagement et l'extension des constructions principales existantes qui ne seraient pas implantées conformément aux dispositions du tableau ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
- Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente pour des raisons **de sécurité et de visibilité**.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.

5.1.2 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

Les serres et l'emploi de bardages d'aspect bois sont également autorisés, sans respect des dispositions édictées ci-dessus.

Pour toutes les constructions, le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures sont interdits.

Pour les habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes :

Les façades doivent présenter :

- soit l'aspect de la pierre du pays ou être enduites de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local ;
- soit un aspect bois.

De plus :

- Les parements et enduits sur les façades en calcaire sont interdits, excepté les enduits à la chaux.
- La couleur des joints doit s'approcher de celle de la pierre employée.
- Les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics :

En parement extérieur, tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant.

Dans l'ensemble de la zone, les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment.

5.1.3 OUVERTURES

Pour les constructions à usage agricole ou forestier et les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics :

Les teintes des menuiseries et des volets doivent s'harmoniser avec l'aspect des façades. Les teintes vives sont interdites.

Pour les habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes :

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, en beige/ocre (RAL 1013,1015) ou en gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets.

La teinte des vérandas doit être en harmonie avec la couleur des volets et de la façade.

Pour toute destination, les caissons des volets roulants ne doivent pas être saillants sur le domaine public.

5.1.4 TOITURES

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

Pour les constructions :

- isolées et couvrant plus de 50 m² d'emprise au sol, les toitures doivent être à 2 pentes. En cas de pentes asymétriques, le rapport à respecter est de 1/3 / 2/3. Les toitures monopentes sont interdites ;
- accolées à l'existant ou isolées et couvrant 50 m² ou moins d'emprise au sol, les toitures à 2 pentes et les toitures monopentes sont autorisées.

De plus :

- Les toitures-terrasses de moins de 50 m² sont autorisées.
- L'aspect bac acier, le gris moyen et les couleurs sombres sont à privilégier.
- Les couleurs blanches et vives sont proscrites.

Pour les habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes :

Pour les toitures en pente :

La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée. Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique (brisis en ardoise...) ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».
- des vérandas.

Pour les toitures terrasses :

Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les éventuelles constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.

5.1.5 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Pour les annexes agricoles ou annexes d'habitation existantes :

Les bâtiments annexes de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Les bâtiments annexes de moins de 20 m² peuvent employer des matériaux distincts de ceux de la construction principale, à l'exception des matériaux d'aspect précaire.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur.

Dans les autres secteurs :

Pour les constructions à usage agricole ou forestier :

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable. Elle doit rester exceptionnelle et ne pas dénaturer le caractère du site.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques sont constituées :

- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.
- soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Pour les habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques sont constituées :

- soit par les dispositifs autorisés pour les constructions à usage agricole (haie ou piquets bois, voir précédemment) ;
- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparés par une voirie), en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée :

- soit par une haie d'essences locales variées, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de la petite faune,
- soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales variées.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas d'entretien ou de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existante.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.

> Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.

> Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

Non réglementé.

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.



Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum -, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Pour les nouvelles habitations agricoles, un espace réservé au stockage des déchets ménagers doit être prévu sur la parcelle, en limite du domaine public. Il doit :

- être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective ;
- faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE N

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	211
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	211
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	211
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	213
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	214
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	215
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	220
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	225
Article 7 : Stationnement des véhicules	227
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	228
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	228
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	229
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	230

REGLEMENT | ZONE N

Caractère dominant de la zone N

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

La zone N compte trois secteurs :

- > Le **secteur NL** est dédié aux équipements sportifs et de loisirs. Il se concentre sur l'aire de loisirs de La Lande.
- > Le **secteur Ngv** est destiné à l'accueil des Gens du Voyage. Il couvre un site existant au Sud-Est de la ville, au contact de la Zone d'Activité des Touzelleries.
- > Le **secteur Nca** correspond à la partie la moins artificialisée des campings (la partie la plus artificialisée étant classée en zone Uca).

Vocation générale de la zone N

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N est ponctuellement bâtie sous la forme de constructions isolées, ou d'équipements publics.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont admis **dans la zone N et tous secteurs**, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, en continuité de l'urbanisation existante, sauf pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics ;
- les opérations prévues en emplacements réservés ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination ;

- les démolitions autorisées au préalable par un permis de démolir.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre pour les piscines autorisées, ou à condition d'être nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux fouilles archéologiques ;
- l'extension de bâtiments d'habitation existants. Cette extension est limitée à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, et doit être réalisée en une fois.
- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées.

De plus :

Dans la zone N, hors secteurs, sont autorisés les piscines liées à une habitation à condition :

- d'être situées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent ;
- ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NL, sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite du doublement de la surface de plancher de référence, existant à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ngv, à condition d'être nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage, sont autorisées les extensions de bâtiments existants ou les nouvelles constructions et installations dans une limite de 100 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nca, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, sont autorisés :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ne pouvant accueillir que des structures légères d'hébergement, démontables ou transportables, sans fondations (tentes et caravanes, habitations légères de loisirs, résidence mobile...),
- les travaux d'extension (limitée au plus à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU) d'entretien, de mise aux normes ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...),
- les piscines, à condition d'être implantées à proximité immédiate d'une construction principale comprise dans la zone Uca.

De plus, **dans la zone N, ainsi que dans le secteur NL,** au sein de la bande des 100 m - comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique -, seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.



CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables à la zone N

CARACTERISTIQUES	N
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des piscines ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	Pour les extensions, la hauteur de la construction nouvelle ne peut excéder celle de la construction existante à laquelle elle se raccorde.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales, hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions générales applicables au secteur NL

CARACTERISTIQUES	NL
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des constructions et installations est limitée au double de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	Non réglementée.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'une ou des limites séparatives.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.3 Dispositions générales applicables au secteur Ngv

CARACTERISTIQUES	Ngv
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 100 m² par rapport à l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 3,50 m . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 4,50 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales , hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.4 Dispositions générales applicables au secteur Nca

CARACTERISTIQUES	Nca
Emprise au sol maximale des constructions	Les extensions des constructions existantes sont limitées à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 3,50 m . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 4,50 m . Toutefois, lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur indiquée ci-avant, la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension peut alors se conformer à celle de la construction existante.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales , hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.5 Dispositions particulières applicables à la zone N et tous secteurs

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).

Implantation des constructions

Sous réserve du respect des retraits imposés par rapport aux Espaces Boisés Classés et aux cours d'eau :

- L'aménagement et l'extension des constructions principales existantes qui ne seraient pas implantées conformément aux dispositions du tableau ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
- Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente pour des raisons **de sécurité et de visibilité**.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade comme en clôture, l'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.



5.1.2 FAÇADES

Dans l'ensemble de la zone, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, secteurs inclus :

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics :

En parement extérieur, tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local et en harmonie avec l'existant.

Les extensions aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment.

Les constructions et installations autorisées doivent être en harmonie avec le caractère naturel de la zone.

Dans les secteurs Ngv et Nca :

Les façades doivent :

- soit présenter l'aspect de la pierre du pays,
- soit être enduites,
- soit être couvertes par un bardage bois.

De plus, dans l'ensemble de la zone :

- les enduits doivent être lisses, ou talochés. Le crépi est proscrit.
- le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047).

5.1.3 OUVERTURES

La teinte des menuiseries doit être discrète dans le paysage. Les teintes vives sont proscrites.

5.1.4 TOITURES

En zone N et secteurs Ngv et Nca, la couverture des toitures doit :

- soit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée ;
- soit être couverte d'un revêtement mat et sombre.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;

- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble, discrets dans le paysage, et d'être alignés avec le plan de la toiture.
- des vérandas.

En secteur NL, les toitures ne sont pas réglementées.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable. Elle doit rester exceptionnelle et ne pas dénaturer le caractère du site.

Les clôtures sont constituées :

- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.
- soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des **clôtures attenantes ou voisines déjà existantes** ou des paysages.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas d'entretien ou de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existante.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.



5.3 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâtis à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve de préserver et, le cas échéant, mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- > les bâtiments principaux identifiés,
 - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
 - > les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
 - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
 - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
 - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
 - En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
 - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
 - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
 - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
 - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
 - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

	Surface minimale en pleine terre
Zone N (hors secteurs)	80 % du terrain d'assiette du projet
Secteur NL	60 % du secteur
Secteur Ngv	Aucune réduction possible par rapport à la date d'approbation du PLU
Secteur Nca	80 % du terrain d'assiette du projet

6.4 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement par 200 m² d'espace vert. Les plantations réalisées sont composées d'essences locales. Les haies implantées en limite de parcelle doivent combiner plusieurs essences différentes.

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement dont la surface est égale ou supérieure à 100 m², doivent être végétalisées. Pour ce faire :

- > soit elles sont plantées d'au moins un arbre de petit ou moyen développement pour 4 emplacements ;
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes – de longueurs éventuellement variables et de 7 places contigües au maximum –, séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées d'arbres de petits et moyens développements.

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Lorsque cela est nécessaire, un espace réservé au stockage des déchets ménagers doit être prévu sur le terrain, en limite du domaine public. Il doit :

- être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective ;
- faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural permettant une insertion qualitative.

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

Le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé.

Les accès et bandes d'accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m. Les bandes d'accès ne doivent comporter ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de haut, ni virage de rayon inférieur à 11 m.

La création d'un accès sous forme de bande d'accès ou de servitude de passage n'est autorisée que pour desservir au maximum un logement.

Les accès et bandes d'accès desservant plus d'un logement, ou desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

REGLEMENT | ZONE N_r

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	211
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	211
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	211
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	213
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	214
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	215
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	220
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	225
Article 7 : Stationnement des véhicules	227
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	228
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	228
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	229
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	230

REGLEMENT | ZONE Nr

Caractère dominant de la zone Nr

La zone **Nr** englobe les espaces naturels remarquables identifiés au titre de la Loi Littoral. Ces derniers sont repérés principalement autour de la Seudre et dans les zones de marais ou à faible topographie, présentant une faune, une flore, des fonctionnalités environnementales, ainsi que des paysages spécifiques. Le secteur Nr couvre notamment les zones Natura 2000 et les ZNIEFF du territoire.

Vocation générale de la zone Nr

La zone Nr est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions et aménagements, notamment lorsqu'ils sont :

- nécessaires à une exploitation agricole existante,
- liés à la valorisation ou à la découverte des sites,
- nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les constructions et aménagements autorisés doivent dans tous les cas respecter les caractéristiques naturelles et paysagères de la zone, la préservation de l'environnement, ainsi que les éventuelles activités agricoles ou pastorales en présence.

La commune est couverte par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine ». L'application du présent règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées par ce document.

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de **zone humide** - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Eviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre.

2.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **Plan de Prévention des Risques Naturels** « Erosion marine et submersion marine » (Voir Pièces n°5.2 du PLU).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, sont admis les aménagements suivants :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres **ni cimentés, ni bitumés**, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, **à condition**

que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- les constructions et aménagements nécessaires à une exploitation agricole existante, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation.
- les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics ;
- les opérations prévues en emplacements réservés ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination ;
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre à condition d'être nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou aux fouilles archéologiques ;
- les clôtures nécessitées par les constructions, installations et occupations du sol autorisées.

Les aménagements mentionnés aux deux premiers tirets du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

De plus, au sein de la bande des 100 m - comptée à partir de la limite haute du rivage et représentée par une trame sur le document graphique -, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques,
- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Non réglementé.

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables au secteur Nr

CARACTERISTIQUES	Nr
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des constructions isolées à usage agricole (non comprises dans un rayon de 50 m autour des bâtiments principaux d'exploitation) doit être inférieure ou égale à 50 m² .
Hauteur maximale des constructions	Pour les constructions et installations à usage agricole situées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments principaux d'exploitation : La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 9 m. La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 12 m. Pour les constructions et installations à usage agricole isolées : La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 3,50 m. La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 4,50 m.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales, hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes (voir 4.6).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives latérales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m. Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

4.2 Dispositions particulières applicables à la zone N et tous secteurs

Hauteur des constructions

Les règles de hauteur de construction ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (éléments techniques de faible emprise).

Implantation des constructions

Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions peuvent être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente pour des raisons **de sécurité et de visibilité**.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont admis et recommandés sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.

5.1.2 FAÇADES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'appareillage de plaques de parement en pierre n'est autorisé qu'à la double condition :

- d'être parfaitement pérenne dans le temps ;
- de mettre en œuvre des pierres de dimension suffisante, conforme aux dimensions des pierres en calcaire de Saintonge utilisées traditionnellement.

De plus :

Pour les constructions à usage agricole :

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les façades peuvent :

- soit présenter l'aspect de la pierre du pays,
- soit être enduites :
 - o via des enduits lisses, ou talochés, le crépi étant proscrit,
 - o en respectant un nuancier des teintes allant du blanc (RAL 9001 et RAL 9018) au beige/ocre clair(RAL 1013 et RAL 1015), incluant également le gris (RAL 7035, 7038, 7044, 7047).
- soit être couvertes par un bardage bois.
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

Pour toutes les constructions d'aspect métallique (hangar...), le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures sont interdits.

Les serres sont également autorisées, sans respect des dispositions édictées ci-dessus.

Les autres constructions doivent présenter un aspect pierre et / ou bois et / ou métallique et sombre.

5.1.3 OUVERTURES

La teinte des menuiseries doit être discrète dans le paysage. Les teintes vives sont proscrites.

5.1.4 TOITURES

La couverture des toitures doit :

- soit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée ;
- soit être couverte d'un revêtement mat et sombre, discret dans le paysage.

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

- de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect et la même pente que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde ;
- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble, discrets dans le paysage, et d'être alignés avec le plan de la toiture.
- des vérandas.

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures. Elles sont composées avec simplicité et en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche.

La réalisation de clôtures, tant sur domaine public qu'en limite séparative, n'est pas souhaitable. Elle doit rester exceptionnelle et ne pas dénaturer le caractère du site.

Les clôtures sont constituées :

- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

- soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des **clôtures attenantes ou voisines déjà existantes** ou des paysages.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Des dérogations aux règles précédentes sont autorisées en cas d'entretien ou de prolongement d'une clôture ancienne et de qualité existante.

A l'angle de deux voies, les problèmes de visibilité doivent être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier.

Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés **protégés et repérés sur le règlement graphique** doivent être préservés. Toutefois, **sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille** sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement), une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Elle doit être autorisée par l'autorité compétente.

6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé dans son état d'origine et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

6.3 Aménagement paysager et plantations

L'organisation spatiale du projet doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales, et en particulier boisées, des plantations présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti respectera au mieux la végétation endogène existante.

6.4 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier ne doivent être **ni cimentées, ni bitumées**.

6.5 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les

parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.6. Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets techniques doit bénéficier d'une intégration paysagère soignée et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places exigé sera étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique.

Dans le cas des aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation des espaces par la résorption du stationnement irrégulier, les capacités préalables à l'aménagement de l'aire de stationnement ne doivent pas être accrues.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement 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.

8.2 Conception des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- > des possibilités de mutualisation des accès.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les accès desservant d'autres destinations que l'habitat, ont les caractéristiques d'une voie.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent également être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

> 3 m pour une circulation à sens unique,

> 5 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du milieu récepteur (fossés, cours d'eau...).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

10.3. Assainissement des eaux pluviales

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les règles données en matière de gestion des eaux pluviales ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs dans le zonage pluvial (annexé au PLU). A noter que la règle la plus contraignante prévaut.

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, la rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.). Dans certains cas, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé.

La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. La qualité des rejets d'eaux pluviales doit dans tous les cas être compatible avec les milieux récepteurs.

Les eaux de pluie ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'assainissement des eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :

- des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
- pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés en concertation avec les organismes publics concernés.

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute opération neuve de plus de quatre logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit prévoir un local technique dédié aux réseaux et infrastructures de communications électroniques. Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.



Palette végétale recommandée

(Liste non exhaustive)

Essence préconisée	Forme recommandée	Taille recommandée	Note sur le type de sol
Arbousier	Touffe	150 -175	Sol frais - supporte le calcaire
Cerisier d'ornement	T 14 -16		Sol riche, frais, drainé
	Cépée	200 - 250	Sol riche, frais, drainé
Charme	T 14 -16		Tous sols mais plutôt profond et frais
	Cépée	200 - 250	Tous sols mais plutôt profond et frais
Chêne vert	T 14 -16		Sol calcaire et sec
	Touffe	150 -175	Sol calcaire et sec
Chêne pédonculé	T 14 -16		Tous sols plutôt frais
Erable(s) (sauf érables japonais et érable negundo)	T 14 -16		Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
	Cépée	200 - 250	Tous sols sauf sols trop secs ou trop humides
Frêne	T 14 -16		Sol normal, frais
	Cépée	200 - 250	Sol normal, frais
Laurier sauce	Touffe	150 -175	Tous sols mais plutôt léger, drainé
Magnolia à grandes fleurs	T 14 -16		Terres franches plutôt fraîches
	Touffe	150 -175	Terres franches plutôt fraîches
Mûrier platane	T 16 - 18		Peu exigeant sur le sol ; frais, fertile, bien drainé
Olivier de Bohême	Cépée	200 - 250	Sol drainé à léger
Palmier chanvre		100 - 125	Peu exigeant sur le sol , léger, riche
Platane	T 14 -16		Tous sols
Poirie d'ornement	T 14 -16		Tous sols pas trop calcaires
	Cépée	200 - 250	Tous sols pas trop calcaires
Pin parasol	T 16 - 18	200 - 250	Tous sols poreux
Pin maritime		150 -175	Sols sableux (calcifuge)
Sorbier	T 14 -16		Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
	Cépée	200 - 250	Supporte les sols pauvres, non calcaires ; préfère les terres fraîches
Tamaris	T 10 - 12		Sol ordinaire, léger
	Cépée	200 - 250	Sol ordinaire, léger
Tilleul argenté	T 14 - 16		Sol normal, riche

T=Diamètre

Pour les haies, privilégier des haies mélangeant les essences, persistantes et caduques. Exemples d'arbustes : pittosporum, eleagnus, filaire, ciste, oranger du Mexique, goyavier, sauge, arbousier, lilas des Indes, genêt, mauve ...

LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES PAR LE REGLEMENT

Abattage :

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Accotement enherbé :

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

Acrotère :

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

Affouillement et exhaussement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Aire de présentation :

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

Aire de retournement :

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Aménagement :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique :

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Balcon :

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

Bandes de constructibilité :

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur maximale des constructions, ..) qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie publique sur laquelle le projet prend accès.

Modalités de calcul

Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies publiques qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet. Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :

> Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.

> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

En cas d'unité foncière « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.

Schéma illustratif des bandes de constructibilité

**Bâtiment**

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble :

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

Voir la définition de l'annexe.

Coupe d'entretien :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Démolition :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

Destinations et sous destinations :

Il existe 5 destinations : Exploitation agricole, Habitation, Commerces et activités de service, Équipement d'intérêt collectif et services publics et Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Ces destinations sont elles-mêmes décomposées en 21 sous-destinations.

Égout de toiture :

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

Emplacement réservé :

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités de calcul de l'emprise au sol :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- *Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.*
- *Les terrasses*
- **Les piscines**
- *Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.*

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carports entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace planté :

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Fossé :

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

Grille ouvragée :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.

Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre
- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- les parties enterrées des constructions.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux

techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autre part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Loggia :

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

Mutualisation et foisonnement du stationnement :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement là la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

Opérations d'ensemble :

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. **Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements individuels ou 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.**

Niveau du sol :

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

Niveaux :

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Partie sommitale :

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

Pétitionnaire : Demandeur d'une autorisation d'urbanisme (Permis de construire...)

Pergolas :

Abri à claire voie, non clos (non isolé), reposant sur des poteaux, pouvant être autoportés ou adossée à une construction.

Place de stationnement automobile :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

> Longueur : 5 mètres

> Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Rez-de-chaussée actif :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments, ou de l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales d'habitations, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, de bureaux, d'équipements publics, dont le rez-de-chaussée présente des parties vitrées (non opaques) ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles sur le terrain.

Ruine :

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

« Tiny House » :

Forme d'habitat « alternatif » léger basé sur le principe de mobilité (mode de vie fondé sur la sobriété et l'autonomie). La mobilité se fait soit en toute autonomie soit sur remorque. La Tiny-house doit satisfaire aux conditions relatives à la durée, à l'hygiène et à la sécurité. Soumise à autorisation d'urbanisme.

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Véranda :

Pièce supplémentaire, couverte et close par des parois majoritairement vitrées, en prolongement d'une construction existante.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacun des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

Les dispositions relatives aux « bandes de constructibilité » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique.

Voir la définition « limite d'emprise de la voie » et « Bandes de constructibilité »

Voie maillée :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

Voie en impasse :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.