



Plan local d'urbanisme

Pièce N° 4.2.1

Règlement écrit

Révision

Prescrite le 29 Janvier 2010

Arrêté du 31 mai 2012

Approuvée le 29 janvier 2013



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UB	11
CARACTERE DE LA ZONE UB	11
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	11
ZONE UE	27
CARACTERE DE LA ZONE UE	27
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE	27
ZONE UL	43
CARACTERE DE LA ZONE UL	43
RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL	43
ZONE UT	53
CARACTERE DE LA ZONE UT	53
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UT	53
ZONE UX	65
CARACTERE DE LA ZONE UX	65
REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	65
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	77
ZONE AUH	79
CARACTERE DE LA ZONE AUH	79
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUH	79
ZONE AUX	95
CARACTERE DE LA ZONE AUX	95
REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUX	95
ZONE 1AUH	107
CARACTERE DE LA ZONE 1AUH	107
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	107
ZONE 1AUX	111
CARACTERE DE LA ZONE 1AUX	111
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	111
ZONE 1AUT	115
CARACTERE DE LA ZONE 1AUT	115
REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUT	115
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	119
ZONE A	121
CARACTERE DE LA ZONE A	121
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	122
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	131
ZONE N	133
CARACTERE DE LA ZONE N	133
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	134

PREAMBULE

La définition des termes suivis d'une « * » est précisée dans le lexique.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Jarne.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AU P.L.U. (LOI DU 5 JANVIER 2011)

La loi de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national en faveur de l'environnement dite loi Grenelle II a modifié les dispositions applicables aux plans locaux d'urbanisme.

Cependant, aux termes de l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011, les plans locaux d'urbanisme prescrits avant le 13 janvier 2011, arrêtés avant le 1er juillet 2012 et approuvés avant le 1er juillet 2013 peuvent opter pour l'application des dispositions du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national en faveur de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme de la commune de La Jarne, prescrit avant le 13 janvier 2011, arrêté avant le 1^{er} juillet 2012 et approuvé avant le 1^{er} juillet 2013 fait application des dispositions du Code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi Grenelle II.

3. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver ou à créer,
- des emplacements réservés,
- des espaces présentant des risques d'inondations par ruissellement, remontée de nappe et/ou submersion marine,
- des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme : constructions*, éléments bâtis et ensembles bâtis remarquables, arbres isolés et haies remarquables, espaces verts protégés, bois remarquables.

Le présent document « règlement écrit » est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,

et d'un document « Annexes au règlement écrit » constitué :

- d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de la liste des éléments de patrimoine bâtis et paysagers identifiés au titre du L123-1-5 7^e du code de l'urbanisme,
- d'une annexe paysagère,
- d'une annexe dite « bioclimatique » relative à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'organisation des constructions* pour l'approvisionnement énergétique des constructions* neuves.

4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- des règles générales de l'urbanisme énumérées à l'article R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du code de l'urbanisme,
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L.442-9 du code susvisé,
- des dispositions de l'article L.111-2 dudit code relatives aux voies* spécialisées non ouvertes à la circulation générale,
- des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction* à l'identique des bâtiments* détruits par un sinistre et la restauration* des bâtiments* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien,
- des dispositions de l'article de L.111-9 du code précité relatives aux travaux ou aux constructions* à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique.
- des dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes (cas prévus à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2, 3 et 4 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION* DE BATIMENTS* DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction* de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

3. RESTAURATION* OU RECONSTRUCTION* D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration* ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

4. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet dans les conditions prévues à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme

2. STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

6. ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU PLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme.

1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments* ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement.

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les extensions des constructions* et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

2. LES CLOTURES

Les clôtures identifiées en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration* sauf réalisation d'un bâtiment* à l'alignement* ou en limite séparative*. Si, au titre de

cette identification, une unité foncière* se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 des dispositions spécifiques applicables à la zone concernée. Dans ce cas, l'accès* sera traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).

3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables, identifiés, sur les documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Dans ce cas, ils seront remplacés par des essences similaires ou locales.

Si, au titre de cette identification, une unité foncière* se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement et les fonctions écologiques soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers et contribuant aux continuités écologiques peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Concernant les haies, en cas de destruction, il conviendra de replanter une haie (en place ou à proximité) de façon systématique afin de maintenir la continuité écologique.

7. ESPACE BOISE CLASSE

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Conformément à l'article L130-1 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

8. APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans l'ensemble des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement, sont appréciées au regard de l'ensemble du projet à l'exception de celles de l'article 7 qui seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division ou de chaque lot.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone UB,
- la zone UE contenant le secteur UEb,
- la zone UL,
- la zone UT,
- la zone UX.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB accueille l'ensemble des fonctions urbaines de centralité. Le centre bourg se caractérise par la mixité urbaine et cumule des fonctions d'habitat sous diverses formes, de commerces, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- **préserver la morphologie urbaine existante** et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions* contemporaines respectueuses de cet environnement,
- **favoriser la mixité sociale** dans l'habitat, notamment par la réalisation de logements sociaux,
- **renforcer les fonctions de centralité** du centre bourg, à savoir maintenir un espace multifonctionnel associant des activités urbaines (telles que commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif) et la fonction résidentielle.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions* et installations destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions* et installations destinées exclusivement à de l'entrepôt,
- les constructions* et installations destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets,
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les affouillements* et exhaussements* du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. Dès lors qu'elles ne sont pas interdites au titre de l'article 1, sont admis les constructions*, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

2.1.2. Sont admises les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

2.1.3. Sont admises les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site.

2.1.4. Dans les espaces identifiés au plan graphique comme Espaces Verts Protégés (EVP), sont autorisés, à condition que l'emprise globale de toutes les constructions* existantes et futures n'excède pas 35 m² de l'unité foncière* classée en EVP, les constructions* suivantes :

- les extensions des constructions* existantes, sous réserve d'être en continuité du volume existant et sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural des bâtiments* repérés au titre de l'article L.123.1.5.7^e du code de l'urbanisme,
- l'implantation d'abri de jardin,
- les piscines.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Sont admis :

- les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.3. CONDITIONS RELATIVES A UNE PROTECTION PATRIMONIALE

L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination* éventuel des bâtiments* et ensembles bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques du règlement au titre du 7^e de l'article L.123-1-5 du code l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales. Chaque édifice est listé en annexe du présent règlement et localisé sur les documents graphiques du règlement.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, pour tout programme de logements comportant :

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;

- soit portant sur une unité foncière* de 2 500 m² minimum avant division à la date du 19 décembre 2008 ;

il doit être réalisé au minimum 24 % de logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent).

Lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements locatifs sociaux*, ceux-ci peuvent être de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

ARTICLE UB 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.1.3. Lors d'une division parcellaire, tout accès desservant au moins une habitation doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

Le cas échéant, les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UB 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un

dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer. Elles s'appliquent également le long des cours d'eau.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantés à l'alignement* de la voie*.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade* dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti. Elle ne fait pas non plus obstacle à l'édification d'autres bâtiments* sur le même terrain, eux-mêmes implantés en recul, dès lors qu'un au moins des bâtiments est implanté à l'alignement*.

Une construction annexe* telle qu'un garage qui ne serait pas incluse dans le volume général de la construction principale* et qui serait implantée à l'alignement* ne peut se substituer à l'obligation d'implantation à l'alignement* de la construction principale*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* ou en retrait*.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation autre que celle qui est prévue à l'article 6.2 précédent est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

6.3.1. Dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble*.

6.3.2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU, implantées en retrait* par rapport à l'alignement*, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle du bâtiment* existant ou avec un recul* moindre.

6.3.3. Lorsqu'un bâtiment* voisin est implanté différemment de la règle fixée ci-dessus, le bâtiment* projeté peut avoir la même implantation ou un recul* moindre que ce dernier.

6.3.4. Lorsqu'une unité foncière* présente un linéaire sur voie* ou emprise publique* inférieur ou égal à 4 mètres ou lorsque l'unité foncière* présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...), l'implantation des bâtiments* peut être soit autorisée, soit imposée, en observant un retrait* supérieur.

6.3.5. Lorsqu'un bâtiment* est implanté sur un terrain situé entre deux voies* ou sur un terrain à l'angle de deux voies*, ce dernier peut être implanté avec un recul* par rapport à l'alignement* de l'une des voies*.

6.3.6. Une implantation différente pourra être imposée pour préserver les éléments de patrimoine identifiés au L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

6.3.7. Une implantation différente pourra être acceptée à condition que le projet permette d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (se référer au document « annexe bioclimatique » du document « annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

6.3.8. L'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

6.4. IMPLANTATION LE LONG DES COURS D'EAU

Le long de l'Otus, les constructions* nouvelles doivent être implantées en retrait* de la crête des berges des cours d'eau avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

7.2. REGLE GENERALE

7.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait* par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée du bâtiment* ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives*.

7.2.2. Implantation par rapport à la limite séparative de fond de terrain*

En règle générale, les bâtiments* doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres de la limite de fond de terrain*.

Toutefois, l'implantation sur ces limites séparatives* est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la construction* nouvelle s'adosse à un bâtiment* voisin en bon état implanté en limite séparative* sur l'unité foncière* voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction* est inférieure ou égale à celle du bâtiment* voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction* n'excède pas 4 mètres pour les parties de bâtiment*s situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.

7.2.3. En cas d'implantation d'un bâtiment* en limite séparative*, aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

7.2.4. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment* existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul* moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment* existant sans création d'ouverture sur la façade qui ne respecte pas le retrait défini au 7.2.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Deux bâtiments* non contigus implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière*, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins être égale à la demi-hauteur du bâtiment* le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée perpendiculairement au nu des façades*.

8.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

9.1. L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprise au sol* des constructions* nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

L'emprise au sol* n'est pas limitée pour l'extension des constructions* existantes établies sur une unité foncière* inférieure ou égale à 200 m².

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale d'une construction* est différente pour les constructions*, ou parties de construction*, établies dans, ou au-delà, de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous.

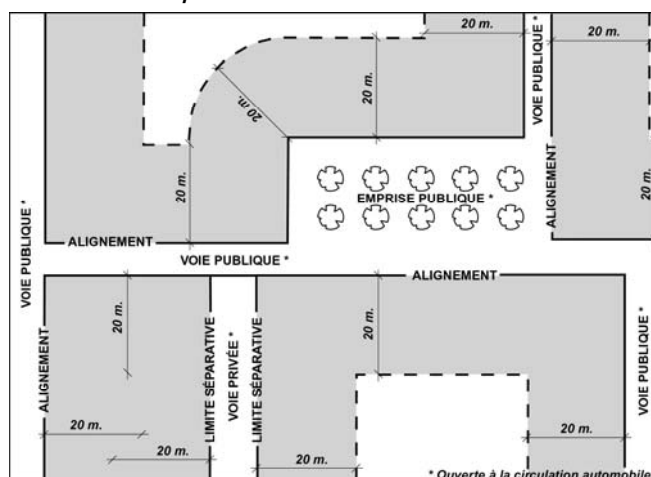
Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous, la hauteur maximale d'une construction*, ou d'une partie de construction*, ne doit pas excéder 8 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous, la hauteur maximale d'une construction*, ou d'une partie de construction*, ne doit pas excéder 4,5 mètres.

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à partir :

- *de l'alignement* des voies* et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile*
- *des limites séparatives avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile.*

*(Cf. croquis explicatif ci-dessous)
Exemples de bandes de 20 mètres*



10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes,
- pour les éléments techniques permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- une hauteur particulière, définie en vue d'une harmonie avec le bâti existant (alignement des faitages*, pentes...), peut être exceptionnellement autorisée, ou imposée, dans le cas où la construction* nouvelle, le bâtiment* rénové ou l'extension, s'adosse ou est adjacente à une construction* de valeur architecturale repérée au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2. Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.1.3. Bâtiments* anciens

Les bâtiments* anciens faisant l'objet d'une restauration* ou d'une réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine. L'emploi prioritaire de la pierre de taille calcaire, de mortier de chaux naturelle, de terres cuites, conditionne la réussite et la justesse de la restauration*.

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments* de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades* principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein.

> Lorsque les pierres de taille sont conservées apparentes, la peinture et le sablage à sec sont interdits afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement rétablit l'assise des pierres de taille et le mortier est réalisé à fleur de pierres sans débords, voire légèrement en retrait*.

> Les enduits pleins sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit plein recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie sans surépaisseur par rapport à la pierre de taille.

> Les châssis des fenêtres doivent rester en retrait* (15 à 20 centimètres minimum) du plan extérieur de la façade*.

> Les toitures et couvertures doivent, en règle générale, être restaurées à l'identique.

> Les extensions de bâtiments* anciens devront présenter une volumétrie simple et ne pas dénaturer l'harmonie de la construction* d'origine.

11.2. CLOTURES

11.2.1. Règles Générales

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les éléments repérés au titre du L123-1-5 7e du code de l'urbanisme doivent être conservés dans les conditions prévues aux dispositions générales.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les murs de clôture autres que moellons auront un aspect en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé,

11.2.2. Mise en œuvre

A l'alignement* des voies* publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur,
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.
- soit, une haie doublée ou non d'un grillage peut être autorisée le long des voies* publiques ou privées ou emprises publiques dédiées exclusivement aux liaisons douces (chemin piéton, piste cyclable, ..).

Les clôtures en limite séparative* pourront être de conception identique au paragraphe ci-dessus ou constituées par une haie vive d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant.

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

12.1.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales du présent document.

12.1.2. Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée dans le respect des articles 1 et 2 de la présente zone.

Pour les extensions de construction*

- hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.
- pour l'habitat : Dans le cas d'extension d'une construction* à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions* nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1.1 (constructions* nouvelles) ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Lorsqu'une construction* comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas **un nombre entier**, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la destination de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction* projetée.

Pour les constructions* à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour un logement inférieur ou égal à 80 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement minimum pour un logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de projets d'ensemble*, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement en bordure des voies* de desserte et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour deux chambres.

Pour les constructions* destinées au commerce, aucune exigence de stationnement n'est fixée.

Pour les constructions* destinées aux bureaux ou à l'artisanat, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*.

Pour le stationnement des cycles, les normes applicables sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Habitat.	Pour 1 place de stationnement automobile réalisée, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Commerces.Industries.Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations.Hébergements hôteliers.	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Entrepôts.Exploitations agricoles.	Non réglementé.	

ARTICLE UB 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

En outre, pour les projets d'ensemble*, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysagé(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*, ...

13.2. ASPECT QUANTITATIF

13.2.1. En dehors d'un projet d'ensemble* :

> Pour les projets à vocation d'habitat :

- Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé* n'est pas règlementée.
- Pour les unités foncières entre 200 m² et 1 000 m², au minimum 20 % de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé* dont au moins la moitié en pleine terre*.
- Pour les unités foncières supérieures à 1 000 m², au minimum 30% de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé* dont au moins la moitié en pleine terre*.

> Pour les autres projets :

- Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé* n'est pas règlementée.
- Pour les unités foncières supérieures à 200 m², au minimum 10 % de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé*.

13.2.2. Pour les projets d'ensemble :

Des espaces d'agrément communs paysagés* seront intégrés au projet d'ensemble.

En outre, pour chaque terrain issu de la division ou chaque lot, il conviendra de respecter les dispositions du 13.2.1.

Le cas échéant, les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La vocation de la zone UE est de permettre la poursuite du développement des espaces urbanisés en accueillant l'habitat sous diverses formes (petits collectifs, habitats groupés ou individuels) ainsi que les activités compatibles avec celui-ci.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à **renforcer « l'urbanité »** des quartiers en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à **favoriser la mixité sociale** dans l'habitat,
- à **diversifier les fonctions urbaines** présentes dans ces quartiers, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à **maîtriser le développement des écarts** auxquels correspond le secteur UEb.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions* et installations destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions* et installations destinées exclusivement à de l'entrepôt,
- les constructions* et installations destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets,
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les affouillements* et exhaussements* du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou enregistrement.

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. Dès lors qu'elles ne sont pas interdites au titre de l'article 1, les constructions*, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

2.1.2. Sont autorisées les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

2.1.3. Sont admises les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site.

2.2. CONDITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.2.1. Gestion des nuisances

- sont autorisés les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

2.2.2. Secteurs soumis à des risques d'inondation par ruissellement, remontée de nappes et/ou submersion :

- Sur les secteurs soumis à risque d'inondation par ruissellement, remontée de nappes et/ou submersion, les constructions* nouvelles ne sont admises que si le niveau de premier plancher est situé à au moins 3m37 NGF. Par ailleurs, aucune construction* nouvelle à usage d'habitation ne sera autorisée sur des terrains naturels situés sous la cote 3m NGF.

2.3. CONDITIONS RELATIVES A UNE PROTECTION PATRIMONIALE

L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination* éventuel des bâtiments* et ensembles bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques du règlement au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales. Chaque édifice est listé en annexe du présent règlement et localisé sur les documents graphiques du règlement.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;
- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;

- soit portant sur une unité foncière* de 2 500 m² minimum avant division à la date du 19 décembre 2008 ;

il doit être réalisé au minimum 24 % de logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent).

Lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements locatifs sociaux*, ceux-ci peuvent être de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

ARTICLE UE 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.1.3. Lors d'une division parcellaire, tout accès desservant au moins une habitation doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

Le cas échéant, les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UE 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).

- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE UE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer. Elles s'appliquent également le long des cours d'eau.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6, les limites communes aux espaces verts (squares, parcs, jardins, ...) ouverts au public, hors aménagements des abords de chaussée qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions* par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantés avec un recul* de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie*, mesuré horizontalement en tout point des bâtiments*.

Dans le secteur UEb, les bâtiments* devront s'implanter à l'alignement* ou avec un recul* de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie*, mesuré perpendiculairement en tout point des bâtiments*.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies*, ou en observant un recul*.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation autre que celle qui est prévue à l'article 6.2 précédent est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

6.3.1. Dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble*.

6.3.2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU, implantées à l'alignement* ou avec un recul* moindre, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle du bâtiment* existant.

6.3.3. Lorsqu'un bâtiment* voisin est implanté différemment de la règle fixée ci-dessus, le bâtiment* projeté peut avoir la même implantation que ce dernier.

6.3.4. Lorsqu'une unité foncière* présente un linéaire sur voie* ou emprise publique* inférieur ou égal à 4 mètres ou lorsque l'unité foncière* présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...), l'implantation des bâtiments* peut être soit autorisée, soit imposée, en observant un retrait* supérieur.

6.3.5. Lorsqu'un bâtiment* est implanté sur un terrain situé entre deux voies* ou sur un terrain à l'angle de deux voies*, ce dernier peut être implanté avec un recul* moindre par rapport à l'alignement* de l'une des voies*.

6.3.6. Une implantation différente pourra être imposée pour préserver les éléments de patrimoine identifiés au L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

6.3.7. Dans les marges de recul*, sont autorisés : les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale, les adjonctions de faible emprise aux constructions* existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...

6.3.8. Une implantation différente pourra être acceptée à condition que le projet permette d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (se référer au document « annexe bioclimatique » du document « annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

6.3.9. L'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

7.2. REGLE GENERALE

7.2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait* par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.2.2. Implantation par rapport à la limite de fond de terrain*

En règle générale, les bâtiments* doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres de la limite de fond de terrain.

Toutefois, l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la construction* nouvelle s'adosse à un bâtiment* en bon état déjà implanté en limite séparative* sur l'unité foncière* voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction* est inférieure ou égale à celle du bâtiment* voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction* n'excède pas 4 mètres pour les parties de bâtiments* situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble*. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.

7.2.3. En cas d'implantation d'un bâtiment* en limite séparative*, aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

7.2.4. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment* existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul* moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment* existant sans création d'ouverture sur la façade qui ne respecte pas le retrait défini au 7.2.

ARTICLE UE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Deux bâtiments* non contigus implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière*, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins être égale à la demi-hauteur du bâtiment* le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée perpendiculairement au nu des façades*.

8.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

9.1. L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

En UEb, l'emprise au sol* ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière*.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprise au sol* des constructions* nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

Dans la zone UE à l'exception du secteur UEb, la hauteur maximale d'une construction* est différente pour les constructions*, ou parties de construction*, établies dans, ou au-delà, de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous.

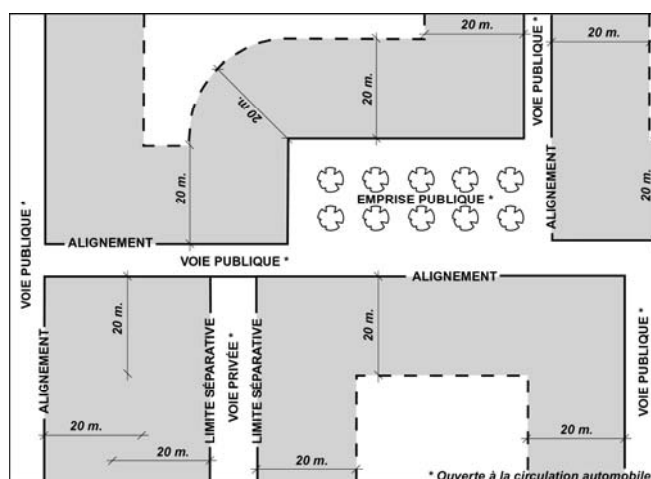
Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous, la hauteur maximale d'une construction*, ou d'une partie de construction*, ne doit pas excéder 8 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous, la hauteur maximale d'une construction*, ou d'une partie de construction*, ne doit pas excéder 4,5 mètres.

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement* des voies* et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile,
- des limites séparatives avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile. (Cf. croquis explicatif ci-dessous)

Exemples de bandes de 20 mètres



Dans le secteur UEb, la hauteur maximale d'une construction*, ou d'une partie de construction*, ne doit pas excéder 8 mètres.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 10.2. peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes,
- pour les éléments techniques permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- une hauteur particulière, définie en vue d'une harmonie avec le bâti existant (alignement des faîtages*, pentes...), peut être exceptionnellement autorisée, ou imposée, dans le cas où la construction* nouvelle, le bâtiment* rénové ou l'extension, s'adosse ou est adjacente à une construction* de valeur architecturale repérée au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2. Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

11.2.1. Règles Générales

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé,

11.2.2. Mise en œuvre

A l'alignement* des voies* publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur,
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.
- soit de haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative* pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant.
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.
- soit de haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

<p>ARTICLE UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

12.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales du présent document.

12.1.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les extensions de construction*

- hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.
- pour l'habitat : Dans le cas d'extension d'une construction* à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions* nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1.1 (constructions* nouvelles) ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Lorsqu'une construction* comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la destination de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction* projetée.

Pour les constructions* à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour un logement inférieur ou égal à 80 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement minimum pour un logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de projets d'ensemble*, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement en bordure des voies* de desserte et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour deux chambres.

Pour les constructions* à destination de commerce :

- Inférieure ou égale à 50 m² de surface de vente : aucune place de stationnement n'est exigée,
- Supérieure à 50 m² de surface de vente : il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* destinées aux bureaux, ou à de l'artisanat, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*

Pour le stationnement des cycles, les normes applicables sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Habitat.	Pour 1 place de stationnement automobile réalisée, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Commerces.Industries.Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations.Hébergements hôteliers.	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Entrepôts.Exploitations agricoles.	Non réglementé.	

ARTICLE UE 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

En outre, pour les projets d'ensemble, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysagé(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*, ...

13.2. ASPECT QUANTITATIF

13.2.1. En dehors d'un projet d'ensemble* :

> Pour les projets à vocation d'habitat :

- Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé* n'est pas règlementée.
- Pour les unités foncières entre 200 m² et 1 000 m², au minimum 20 % de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé* dont au moins la moitié en pleine terre*.
- Pour les unités foncières supérieures à 1 000 m², au minimum 30% de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé* dont au moins la moitié en pleine terre*.

> Pour les autres projets :

- Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé* n'est pas règlementée.
- Pour les unités foncières supérieures à 200 m², au minimum 10 % de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé*.

13.2.2. Pour les projets d'ensemble :

Les espaces d'agrément communs paysagés représenteront au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière* du projet d'ensemble*.

En outre, pour chaque terrain issu de la division ou chaque lot, il conviendra de respecter les dispositions du 13.2.1.

Le cas échéant, les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL regroupe les parties du territoire destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif publics ou privés : de loisirs, de sport, culturel, d'éducation, sociaux, ...

Il correspond, dans la commune, à quelques sites spécifiques : la salle Mélusine et les terrains de sports et le centre équestre ainsi que le futur point informations du Pôle de loisirs.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre une utilisation optimale de ces installations, un bon déroulement des activités, tout en favorisant une bonne cohabitation et intégration de celles-ci dans le site et d'assurer les conditions du maintien de ces équipements.

Elles sont également destinées à prévenir les risques naturels (risque inondation/submersion marine).

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UL

ARTICLE UL 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. CONDITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES

Les nouvelles constructions* citées au 2.2 sont autorisées sous conditions cumulatives que :

- le terrain naturel* sur lequel s'implante le projet soit situé au-dessus de 3m NGF,
- les niveaux des nouveaux planchers créés soient situés au-dessus de la cote 3m37 NGF.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

Sont admises à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions* et occupations du sol destinées aux équipements sportifs, culturels, d'éducation, loisirs, sociaux ;
- les constructions* destinées à l'habitation nécessaire pour assurer la surveillance des occupations et utilisations du sol admise, intégré dans le volume construit principal et n'excédant pas une surface de plancher totale de 60 m²,
- les aires de jeux ;
- les aires de stationnement ;
- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les exhaussements* et affouillements* du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carré et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement*, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement*, excédant deux mètres, liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur du Pôle de Loisirs, sont également admises :

- les constructions* et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement du Pôle de Loisirs,
- les constructions* et installations nouvelles destinées au commerce aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles ne comportent pas de pièce de sommeil,
 - o qu'elles soient directement liées à une occupation autorisée sur le secteur et qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone,
 - o que leur édification, leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiquées dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UL 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

Le cas échéant, les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UL 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE UL 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UL 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* et emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer. Elles s'appliquent également le long des cours d'eau. Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantées en observant par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques un retrait* d'au moins :

- 15 mètres de l'axe des voies* communales et départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies* publiques ou à usage public.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies* et emprises publiques, ou en observant un retrait* par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques.

6.3. IMPLANTATION LE LONG DES COURS D'EAU

Le long de l'Otus, les constructions* nouvelles doivent être implantées en retrait* de la crête des berges des cours d'eau avec un minimum de 5 mètres.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.4.1. Des conditions d'implantations différentes de celles énoncées au paragraphe 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées en considérant :

- la fonction de la voie* ou de l'emprise publique* dans le réseau général de la circulation, son caractère ou celui des lieux avoisinants ;
- la nature de la construction* envisagée ;
- lorsque des impératifs techniques le justifie.

6.4.2. Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation autre que celle qui est prévue à l'article 6.2 peut être autorisée, lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU, implantées à l'alignement* ou avec un recul* moindre. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle du bâtiment* existant.

ARTICLE UL 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

7.2. REGLE GENERALE

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en observant un retrait* par rapport à ces limites séparatives.

Ce retrait* doit être au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE UL 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ARTICLE UL 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions* est limitée à 11 mètres.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE UL 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2 Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé,

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Le cas échéant, l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UL 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Le cas échéant, les principes de stationnement figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les cycles est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*

Pour le stationnement des cycles, les normes applicables sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Habitat.	Pour 1 place de stationnement automobile réalisée, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*

ARTICLE UL 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Le cas échéant, les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS
--

Non réglementé.

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE UT

La zone UT caractérise le tissu dévolu aux activités touristiques. Elle est destinée à l'accueil des installations liées aux activités touristiques et de loisirs, comprenant les structures d'accueil et d'hébergement, à l'exclusion des terrains de camping et de stationnement de caravanes nouveaux.

La zone UT correspond au Parc Résidentiel de Loisirs existant des Rochelines.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- pérenniser et conforter la vocation touristique de ces espaces, en particulier à travers l'accueil d'hébergement touristique.
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UT

ARTICLE UT 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UT2 ci-dessous.

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

2.1. CONDITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES

Les constructions* citées au 2.2 sont autorisées sous conditions cumulatives que :

- le terrain naturel* sur lequel s'implante le projet soit situé au-dessus de 3m NGF,
- les niveaux des nouveaux planchers créés soient situés au-dessus de la cote 3m37 NGF.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

Sont admises à condition de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UT 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

3.2.3. Les voies* en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

ARTICLE UT 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE UT 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX** **EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)**

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* et emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer. Elles s'appliquent également le long des cours d'eau.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantées à l'alignement* ou en observant, par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques, un retrait* d'au moins 5 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions*.

6.3. IMPLANTATION LE LONG DES COURS D'EAU

Le long de l'Otus, les constructions* nouvelles doivent être implantées en retrait* de la crête des berges des cours d'eau avec un minimum de 5 mètres.

6.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation autre que celle qui est prévue à l'article 6.2 précédent est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

6.4.1. Lorsque l'un ou l'autre des bâtiments* voisins existants de part et d'autre, est implanté avec un retrait* autre que celui défini ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction* peut soit être autorisée, soit imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique à l'alignement* de l'une des constructions* voisines.

6.4.2. Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

6.4.3. Une implantation différente pourra être acceptée à condition que le projet permette d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (cf. annexe du présent règlement relative à une conception des bâtiments* de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaire afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage, etc....).

6.4.4. Dans les marges de recul*, sont autorisés : les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale, les adjonctions de faible emprise aux constructions* existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...

6.4.5. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies* et emprises publiques pour les constructions* et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

H désigne la hauteur de la construction* telle que définie à l'article UT10.

7.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait* au moins égale à H/2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. Deux bâtiments* non contigus implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière*, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins être égale à la demi-hauteur du bâtiment* le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée perpendiculairement au nu des façades*.

8.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 9 **EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS***

9.1. L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière*.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprise au sol* des constructions* nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UT 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions* ne doit pas excéder un rez-de-chaussée, sans dépasser 8 mètres au faitage ou à l'acrotère*.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2 Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. Les haies pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur d'1,20 m maximum.

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.2. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UT 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

12.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales du présent document.

12.1.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les extensions de construction*

- hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.
- pour l'habitat : Dans le cas d'extension d'une construction* à usage d'habitation ne créant de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions* nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1.1 (constructions* nouvelles) ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Lorsqu'une construction* comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la destination de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction* projetée.

Pour les constructions* à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour un logement inférieur ou égal à 80 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement minimum pour un logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de projets d'ensemble, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement en bordure des voies* de desserte et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour deux chambres.

Pour les constructions* destinées aux bureaux ou commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*

Pour le stationnement des cycles, les normes applicables sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Habitat.	Pour 1 place de stationnement automobile réalisée, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Commerces.Industries.Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations.Hébergements hôteliers.	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Entrepôts.Exploitations agricoles.	Non réglementé.	

ARTICLE UT 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UT 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,269.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX caractérise un tissu urbanisé, accueillant des activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'entrepôts et de commerces. Il correspond géographiquement à une petite zone à dominante artisanale dite du « Pas des Eaux » située au Sud-Ouest de la commune.

La vocation de la zone UX est de permettre l'accueil et le développement de ces activités.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* adapté aux exigences de telles activités,
- rassembler l'ensemble de ces activités et ne pas multiplier les nuisances et faciliter leur bon fonctionnement,
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

ARTICLE UX 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions* à destination d'industrie,
- les constructions* à destination d'artisanat,
- les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions* à destination de bureaux,
- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement,

- les exhaussements* ou les affouillements* liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admises et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

2.2. Les constructions* à destination de commerces sont autorisées sous conditions qu'elles soient directement liées à une destination mentionnée au 2.1. et qu'elles restent compatibles avec la vocation artisanale dominante de la zone.

2.3. Les constructions* destinées aux personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations autorisées au 2.1. ou au fonctionnement de l'activité sont admises sous réserves qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment* d'activité et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 30m².

2.4. Les aires de dépôts sont autorisées sous conditions qu'elles soient directement liées à une destination mentionnée au 2.1.

ARTICLE UX 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des poids-lourds et des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids-lourds et à assurer les conditions d'accès* des moyens de sécurité.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE UX 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un

dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour le passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphoniques est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE UX 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)**

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantés avec un recul* de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie*.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en observant un recul.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.3.1. Dans les marges de recul*, sont autorisés : les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale, les adjonctions de faible emprise aux constructions* existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...

6.3.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies* et emprises publiques pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

H désigne la hauteur de la construction* telle que définie à l'article UX10.

7.2. REGLE GENERALE

7.2.1. Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, doivent être implantée en retrait* des limites séparatives. Ce retrait* doit être au minium égal à H/2 sans être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues.

7.2.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.3.1. Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait* minimum de 6 mètres :

- par rapport aux limites séparatives qui jouxtent une zone à vocation dominante d'habitation,
- par rapport aux limites séparatives qui jouxtent une zone naturelle ou agricole.

7.3.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

9.1. L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions* est limitée à **10 mètres**.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

10.3.1. Une hauteur différente pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

10.3.2. L'aménagement et la rénovation des constructions* existantes ne respectant pas cette hauteur maximale est autorisée.

10.3.3. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

11.1.2 Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

11.2.1. Règles Générales

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé,

11.2.2. Mise en œuvre

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret n'excédant pas 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2 m de hauteur,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive variée, n'excédant pas 2 mètres.

Une constitution et une hauteur différentes pourront être admises dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la clôture fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunication et les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité, les branchements peuvent être assurés en façade* par câbles courants ou aériens.

ARTICLE UX 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

12.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales du présent document.

12.1.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée dans le respect des articles 1 et 2 de la présente zone.

Pour les extensions de construction*, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.

Pour les changements de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions* nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Lorsqu'une construction* comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la destination de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction* projetée.

Pour les constructions* destinées aux bureaux et aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* destinées à l'artisanat et à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

Pour les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*.

Pour le stationnement des cycles, les normes applicables sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Commerces.Industries.Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations.	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Entrepôts.	Non réglementé.	

ARTICLE UX 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (voir le document « Annexe horticole » du présent règlement écrit).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations (protection visuelle des dépôts, aires de stockage...).

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Le cas échéant, les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE UX 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- la zone AUH,
- la zone AUX,
- la zone 1AUH,
- la zone 1AUX,
- la zone 1AUT.

ZONE AUH

CARACTERE DE LA ZONE AUH

La zone AUH recouvre des terrains en contact avec la zone agglomérée et les équipements, mais dont le caractère naturel, la configuration, la superficie et la situation stratégique notamment imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

La vocation de la zone AUH est de permettre la construction* d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement d'habitat sous diverses formes et pouvant accueillir des activités compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat,
- à créer un tissu urbain diversifié dans ses fonctions, notamment par l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat,
- à permettre des formes urbaines variées,
- à organiser les interactions avec le tissu urbain existant.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUH

ARTICLE AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions* et installations destinées à l'industrie,
- les nouvelles constructions* et installations destinées à l'entrepôt,
- les constructions* et installations destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions* et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service public,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets,
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent,

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- l'aménagement de terrains de camping,
- les affouillements* et exhaussements* du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.

ARTICLE AUH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. SONT ADMISES TOUTES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NON INTERDITES A L'ARTICLE AUH1, DES LORS QU'ELLES :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destinations d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes indiqués le cas échéant dans les Orientations d'Aménagement (organisation des déplacements, orientations paysagères et urbaine et orientations programmatiques).

Ces conditions sont cumulatives.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

2.2.1. Dès lors qu'elles ne sont pas interdites au titre des articles AUH1 et AUH2.1, les constructions*, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales et artisanales à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels.

2.2.2. Sont autorisées les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
- dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

2.2.3. Sont admises les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site.

2.3. CONDITIONS RELATIVES A LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Dans l'ensemble de la zone et de ses secteurs, pour tout programme de logements comportant

- soit 10 logements ou plus ;

- soit représentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m² ;
- soit portant sur une unité foncière* de 2 500 m² minimum avant division à la date du 19 décembre 2008 ;

il doit être réalisé au minimum 24 % de logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI, PLUS ou équivalent).

Lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements locatifs sociaux*, ceux-ci peuvent être de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.

La règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;

Dans les ZAC et les projets d'ensemble, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur.

ARTICLE AUH 3
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.1.3. En cas d'accès sur une voie départementale, les accès aux parcelles devront être regroupés sur une voie interne au projet d'ensemble* (les sorties directes des lots sur le réseau routier départemental seront interdites).

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

Le cas échéant, les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE AUH 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).

- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE AUH 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUH 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6, les limites communes aux espaces verts (squares, parcs, jardins, ...) ouverts au public, hors aménagements des abords de chaussée qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions* par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

6.2. REGLE GENERALE

6.2.1. L'implantation des bâtiments* doit être compatible avec les principes de continuité visuelle des façades* figurant le cas échéant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme. Dans ce cas, au moins 2/3 de la longueur des façades* projetées doivent être édifiées selon une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques.

Les bâtiments* peuvent être implantés à l'alignement* des voies* et emprises publiques, ou en observant, un recul* d'au moins 1,5 mètre, par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques.

Toutefois, les garages et parties de construction* destinées à cet usage doivent être implantés avec un retrait* minimum de 5 mètres par rapport à la voie*.

6.2.2. En l'absence d'indications portées aux orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme, les bâtiments* doivent être implantés avec un recul* de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie*, mesuré horizontalement en tout point des bâtiments*.

6.2.3. Le long des emprises d'usage public constituant des cheminements doux une implantation à l'alignement* ou avec un recul* minimum de 3 mètres pourra être exigée.

6.2.4. Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies* et emprises publiques, ou en observant un recul* par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques existantes ou projetées.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation autre que celle qui est prévue à l'article 6.2 précédent est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

6.3.1. Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade* sur voie* supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

6.3.2. Dans les marges de recul*, sont autorisés : les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale, les adjonctions de faible emprise aux constructions* existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...

6.3.3. Une implantation différente pourra être acceptée à condition que le projet permette d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés (cf. annexe du présent règlement relative à une conception des bâtiments* de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaire afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, le chauffage, etc....).

Le cas échéant, les principes d'implantation des constructions figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE AUH 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

H désigne la hauteur telle que définie à l'article AUH10.

7.2. REGLE GENERALE

7.2.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait* par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait* doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade* concernée de la construction* ($H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.2.2. Implantation par rapport à la limite de fond de terrain*

Les bâtiments* nouveaux doivent respecter une marge de reculement conforme aux dispositions ci-dessus.

Toutefois, l'implantation sur ces limites séparatives est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque la construction* nouvelle s'adosse à un bâtiment* en bon état déjà implanté en limite séparative* sur l'unité foncière* voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction* est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment* voisin existant.
- lorsque la hauteur de la nouvelle construction* n'excède pas 4 mètres pour les parties de bâtiments* situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble*. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.

7.2.3. En cas d'implantation d'un bâtiment* en limite séparative*, aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

7.2.4. Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait* par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.3.1. Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment* existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul* moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment* existant sans création d'ouverture sur cette limite.

7.3.2. Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade* sur voie* supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Le cas échéant, les principes d'implantation des constructions figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE AUH 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Deux bâtiments* non contigus implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière*, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins être égale à la demi-hauteur du bâtiment* le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée perpendiculairement au nu des façades*.

8.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUH 9 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

9.1. L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprise au sol* des constructions* nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE AUH 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale d'une construction*, ou d'une partie de construction*, ne doit pas excéder 9 mètres.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes,
- pour les éléments techniques permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

ARTICLE AUH 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2 Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

11.2.1. Règles Générales

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé,

Le cas échéant, les principes de traitement des clôtures figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

11.2.2. Mise en œuvre

A l'alignement* des voies* publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur,
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.
- soit de haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative* pourront être constituées :

- soit par un mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur, sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant.
- soit par un muret enduit n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.
- soit de haies vives d'essences diversifiées doublées ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres.

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUH 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

12.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées à l'article X des Dispositions Générales du présent document.

12.1.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les extensions de construction*

- hors habitat : Il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.
- pour l'habitat : Dans le cas d'extension d'une construction* à usage d'habitation ne créant de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les changements de destination

Le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions* nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées au chapitre 12.1.1 (constructions* nouvelles) ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Lorsqu'une construction* comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la destination de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction* projetée.

Pour les constructions* à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement minimum pour un logement inférieur ou égal à 80 m² de surface de plancher et 2 places de stationnement minimum pour un logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Dans le cadre de projets d'ensemble, il est exigé 0,5 place supplémentaire par logement en bordure des voies* de desserte et implantée de manière à ne pas gêner la circulation.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place pour deux chambres.

Pour les constructions* destinées aux bureaux, de commerces ou d'artisanat, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*

Pour le stationnement des cycles, les normes applicables sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> • Habitat. 	Pour 1 place de stationnement automobile réalisée, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux. • Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. 	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none"> • Commerces. • Industries. • Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations. • Hébergements hôteliers. 	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôts. • Exploitations agricoles. 	Non réglementé.	

ARTICLE AUH 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

En outre, pour les projets d'ensemble, un ou plusieurs espace(s) d'agrément commun(s), paysagé(s) et facilement accessible(s) à tous devront être aménagés. Les fonctions de ces espaces devront être clairement identifiées : cheminements piétons, pistes cyclables, aires de jeux, espaces de détente, des espaces de pleine terre*, ...

13.2. ASPECT QUANTITATIF

13.2.1. En dehors d'un projet d'ensemble* :

> Pour les projets à vocation d'habitat :

- Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé* n'est pas règlementée.
- Pour les unités foncières entre 200 m² et 1 000 m², au minimum 20 % de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé* dont au moins la moitié en pleine terre*.
- Pour les unités foncières supérieures à 1 000 m², au minimum 30% de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé* dont au moins la moitié en pleine terre*.

> Pour les autres projets :

- Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé* n'est pas règlementée.
- Pour les unités foncières supérieures à 200 m², au minimum 10 % de l'unité foncière* doit être aménagés en espace paysagé*.

13.2.2. Pour les projets d'ensemble :

Les espaces d'agrément communs paysagés représenteront **au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière*** du projet d'ensemble*.

En outre, pour chaque terrain issu de la division ou chaque lot, il conviendra de respecter les dispositions du 13.2.1.

Le cas échéant, les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

<p>ARTICLE AUH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p>

Non réglementé.

ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE AUX

La zone AUX recouvre des terrains en continuité de la zone d'activités existante du Pas des Eaux. Ils sont destinés à être ouverts à une urbanisation constituée principalement d'activités artisanales. La zone est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- accueillir des activités artisanales sur un site approprié,
- permettre l'implantation d'équipements d'intérêt public,
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUX

ARTICLE AUX 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUX 2.

ARTICLE AUX 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admises sous conditions de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions* à destination d'industrie,
- les constructions* à destination d'artisanat,
- les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions* à destination de bureaux,
- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement,
- les exhaussements* ou les affouillements* liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admises et à condition de faire l'objet de l'autorisation prévue.

2.2. Les constructions* à destination de commerces sont autorisées sous conditions qu'elles soient directement liées à une destination mentionnée au 2.1. et qu'elles restent compatibles avec la vocation artisanale dominante de la zone.

2.3. Les constructions* destinées aux personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations autorisées au 2.1. ou au fonctionnement de l'activité sont admises sous réserves qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment* d'activité et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 30m².

2.4. Les aires de dépôts sont autorisées sous conditions qu'elles soient directement liées à une destination mentionnée au 2.1.

ARTICLE AUX 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES*

PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des poids-lourds et des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Les intersections de voirie doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules poids-lourds et à assurer les conditions d'accès* des moyens de sécurité.

3.2.4. L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons interquartiers.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE AUX 4
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4.2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. La réalisation de fourreaux enterrés pour passage des câbles réseau de transmission d'informations numériques et téléphonique, est obligatoire.

4.4.4. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

4.5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment* ou ensemble de bâtiments*, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière* (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

ARTICLE AUX 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUX 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* et emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantés avec un recul* de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement* de la voie*.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou en observant un recul.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

6.3.1. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

6.3.2. Dans les marges de recul*, sont autorisés : les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale, les adjonctions de faible emprise aux constructions* existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique, à l'accessibilité, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ...

6.3.3. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies* et emprises publiques pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

7.2. REGLE GENERALE

7.2.1. Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, doivent être implantée en retrait* des limites séparatives. Ce retrait* doit être au minimum égal à H/2 sans être inférieur à 4 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.2.2. L'implantation en limites séparatives internes d'une zone peut être admise, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie sont prévues.

7.2.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.3.1. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.

7.3.2. Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUX 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

9.1. L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* ne doit pas excéder **60 %** de la superficie de l'unité foncière*.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUX 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions* est limitée à **10 mètres**.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

10.2.1. Une hauteur différente pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction* fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

10.2.2. Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AUX 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

11.1.2 Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer du mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

11.2.1. Règles Générales

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.2.2. Mise en œuvre

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un muret n'excédant pas 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2 m de hauteur,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive variée, n'excédant pas 2 mètres.

Une constitution et une hauteur différentes pourront être admises dans le cadre de contraintes techniques particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la clôture fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunication et les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité, les branchements peuvent être assurés en façade* par câbles courants ou aériens.

ARTICLE AUX 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

12.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées à l'article 5 des Dispositions Générales du présent document.

12.1.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée dans le respect des articles 1 et 2 de la présente zone.

Pour les extensions de construction*, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications.

Pour les changements de destination, le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions* nouvelles.

Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant.

Lorsqu'une construction* comporte **plusieurs destinations**, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas **un nombre entier**, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

12.2. REGLES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la destination de la construction* projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction* projetée.

Pour les constructions* destinées aux bureaux et aux commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* destinées à l'artisanat et à l'industrie, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher affectée à l'activité avec un minimum obligatoire de 3 places. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

Pour les constructions* destinées à la fonction d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 500 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Pour les constructions* et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules et les deux roues motorisées est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à n'exiger l'aménagement d'aucune place de stationnement.

12.3. REGLES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Modalités de calcul du nombre de places de stationnement des cycles

Le nombre d'emplacement de stationnement est celui nécessaire à la destination principale de la construction*.

Pour le stationnement des cycles, **les normes applicables** sont les suivantes :

Destination	Normes Applicables	Type d'aménagement
<ul style="list-style-type: none">Bureaux.Constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.	Pour 2 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Commerces.Industries.Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations.	Pour 3 places de stationnement automobile réalisées, une surface supplémentaire minimum de 1,5 m ² devra être réalisée pour les cycles.	Aire de stationnement couverte*
<ul style="list-style-type: none">Entrepôts.	Non réglementé.	

ARTICLE AUX 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations (protection visuelle des dépôts, aires de stockage...).

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE AUX 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH

La zone 1AUH correspond aux espaces naturels actuellement peu ou non équipés et peu ou difficilement desservis (au moment de l'élaboration du PLU). L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir l'organisation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Ils sont destinés à recevoir une urbanisation à moyen/long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble* qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU, dans les conditions de l'orientation d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur dit des Quatre Chevaliers Sud, ne pourra se faire qu'en partie, et devra être phasée. En effet, le caractère naturel, la configuration, la superficie importante et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone tout en permettant l'implantation immédiate de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lié aux réseaux, dans l'attente de l'urbanisation future de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de la zone, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

ARTICLE 1AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AUH 2.

ARTICLE 1AUH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux, sous réserve que par leur nature, leur importance et leur localisation, celles-ci ne compromettent pas l'aménagement intérieur et cohérent de la zone, et quelles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

ARTICLE 1AUH 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES*

PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

Les principes d'accès et de voirie à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE 1AUH 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 6

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)**

Les constructions* et installations peuvent être implantées à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en observant un retrait* par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques. En cas de recul*, elles doivent s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement* sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* et installations peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. En cas de retrait*, elles doivent s'implanter à 2 mètres minimum de la dite limite séparative* sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUH 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE 1AUH 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX correspond aux espaces naturels actuellement peu ou non équipés. La superficie importante et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir l'organisation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Ils sont destinés à recevoir une urbanisation à moyen/long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble* à vocation d'activités économiques.

La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU, dans les conditions de l'orientation d'aménagement.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone tout en permettant l'implantation immédiate de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lié aux réseaux, dans l'attente de l'urbanisation future de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de la zone, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux, sous réserve que par leur nature, leur importance et leur localisation, celles-ci ne

compromettent pas l'aménagement intérieur et cohérent de la zone, et quelles soient compatibles avec les orientations d'aménagement du présent PLU.

ARTICLE 1AUX 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

Les principes d'accès et de voirie à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE 1AUX 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

Les constructions* et installations peuvent être implantées à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en observant un retrait* par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques. En cas de recul*, elles doivent s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement* sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* et installations peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. En cas de retrait*, elles doivent s'implanter à 2 mètres minimum de la dite limite séparative* sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9

EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 12

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé.

ARTICLE 1AUX 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les éléments paysagers existants (arbres, haies...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Les principes de plantations à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE 1AUX 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AUT

CARACTERE DE LA ZONE 1AUT

La zone 1AUT recouvre des terrains dont le caractère naturel, le nécessaire renforcement des réseaux, la configuration et la superficie notamment imposent le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

La vocation de la zone 1AUT est de permettre la construction* d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'hébergements touristiques, et l'accueil d'activités touristiques, sportives et de loisirs.

La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU, dans les conditions de l'orientation d'aménagement.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone tout en permettant l'évolution des constructions* existantes et l'implantation immédiate de constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lié aux réseaux, dans l'attente de l'urbanisation future de la zone.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de la zone, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation et qui ne seraient pas compatibles avec les orientations d'aménagement.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

ARTICLE 1AUT 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 1AUT2 ci-dessous.

ARTICLE 1AUT 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont admis, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'aménagement global de la zone au regard des orientations d'aménagement du présent PLU et qu'ils respectent le 2.2. :

- les travaux d'extension limitée ou d'aménagements conservatoires pour les constructions* ou occupations et utilisations existantes avant l'approbation du PLU et régulièrement autorisées ;
- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux sous réserve que par leur nature, leur importance et leur localisation, celles-ci ne compromettent pas l'aménagement intérieur et cohérent de la zone.

2.2. Les constructions* citées au 2.1. sont autorisées sous conditions cumulatives que :

- le terrain naturel* sur lequel s'implante le projet soit situé au-dessus de 3m NGF,
- les niveaux des nouveaux planchers créés soient situés au-dessus de la cote 3m37 NGF.

Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'aménagement du présent PLU.

ARTICLE 1AUT 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

Les principes d'accès et de voirie à réaliser figurant sur les documents graphiques du règlement, et dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE 1AUT 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUT 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

Les constructions* et installations peuvent être implantées à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en observant un retrait* par rapport à l'alignement* des voies* et emprises publiques. En cas de recul*, elles doivent s'implanter à 2 mètres minimum de l'alignement* sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les travaux portant sur les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

ARTICLE 1AUT 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* et installations peuvent être implantées en limite séparative* ou en retrait*. En cas de retrait*, elles doivent s'implanter à 2 mètres minimum de la dite limite séparative* sauf nécessités techniques s'imposant aux constructions* et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les travaux portant sur les constructions* existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

ARTICLE 1AUT 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT 9
EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT 11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions*, les restaurations*, les extensions de bâtiments*, les clôtures, ainsi que les réalisations d'ouvrages, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis ainsi qu'à la conservation des perspectives.

ARTICLE 1AUT 12
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT 13
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les éléments paysagers existants (arbres, haies...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE AUT 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole comprend deux secteurs :

- le secteur Ap,
- le secteur Ah.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions*, liées ou non à l'exploitation agricole.

La zone A comprend deux secteurs :

- **Le secteur Ah**, qui correspond aux bâtiments* isolés disséminés dans l'espace à dominante rurale de la commune. Ils rassemblent essentiellement des constructions* à destination d'habitation sans lien avec l'agriculture.
- **Le secteur Ap**, correspond à des espaces de grande valeur paysagère ou à enjeu pour le développement à long terme de la commune. Ils coïncident en majeure partie avec les espaces ouverts, propices aux vues lointaines; ceux-ci reflètent l'identité de la commune qu'il convient de protéger.

Les règles énoncées pour la zone A sont essentiellement destinées à :

- préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles,
- permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture ainsi que le paysage qui leur est attaché,
- permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole dans un environnement adapté.

Elles sont également destinées à prévenir les risques naturels (risque inondation/submersion marine). Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur **Ap** de grande valeur paysagère, toute construction* est interdite en vue à la fois de préserver et valoriser des espaces présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique ainsi que le paysage qui leur est attaché.

Dans le secteur **Ah**, les capacités d'accueil sont volontairement limitées afin de prévenir toute atteinte à la préservation des sols agricoles, forestiers, la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A 2 ci-dessous.

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

2.1. CONDITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES

Les constructions* nouvelles citées au 2.2 sont autorisées sous conditions que le terrain naturel* sur lequel s'implante le projet soit situé au-dessus de 3m37 NGF.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU citée au 2.2 et située sur un terrain d'assiette inférieur à 3m37 NGF est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à 30m² de surface de plancher supplémentaire.
- Que le nouveau plancher créé soit à une cote supérieure à 3m37 NGF.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

Dans la zone A et les secteurs Ah et Ap, sont admis :

- Les exhaussements* et affouillements* du sol sous réserve qu'ils soient indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaire aux travaux d'intérêt général.
- Les constructions* de faible emprise et les installations techniques directement liées à l'activité agricole ainsi que les bâtiments* à condition qu'ils soient liés à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant ; des plantations pourront être exigées à cet effet afin de les dissimuler dans le paysage.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Dans la zone A et à l'exclusion des secteurs Ap et Ah, sont admis, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions* et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole ou à l'activité agricole tels que les silos et leurs annexes;
- Les constructions* à destination d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) motivées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité (élevage, installation de maraîchage,...) et de sa taille. Les habitations seront implantées aux abords immédiats des constructions* ou d'installations nécessaires aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires.

Dans la zone A, à l'exclusion des secteurs Ah et Ap :

- Les constructions* et installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les nouvelles constructions* à destination d'activités agricoles régies par l'article L111-3 du code rural dès lors qu'elles sont implantées à une distance minimale de la limite des zones urbaines ou à urbaniser correspondant aux dispositions en vigueur.

Dans le secteur Ah, sont admis :

- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions* existantes à la date d'approbation du PLU, quelle que soit leur destination.

Toutefois, ces extensions sont limitées et doivent être inférieures à 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du PLU sans dépasser 170 m² de la surface de plancher totale.

- La construction* de bâtiments* annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - les annexes projetées doivent être directement liées à une habitation existante sur l'unité foncière*,
 - l'emprise au sol* cumulée des annexes n'excèdent pas 25 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol* des annexes existantes à la date d'approbation du PLU,
 - la hauteur des annexes projetées n'excède pas 4,5 mètres au faîtage* et qu'elles fassent l'objet d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE A 3
CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

3.1.2. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies*, l'accès* doit être aménagé sur la voie* où la gêne occasionnée est moindre.

3.1.3. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4. 2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4. 3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un

dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public			
Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--

Non réglementé.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantées en observant un recul* d'au moins :

- 35 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions*, par rapport à l'axe de la route départementale 939,
- 15 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions*, par rapport à l'axe des autres routes départementales ou communales.
- 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions*, par rapport à l'axe des autres voies* publiques ou à usage public.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation autre que celle qui est prévue à l'article 6.2 précédent est autorisée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisées dans le prolongement des murs de la construction* existante ;
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, château d'eau à condition d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement paysager.
3. Une implantation différente pourra être imposée pour préserver les éléments de patrimoine identifiés au L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

7.2 REGLE GENERALE

7.2.1. Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait* par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait* doit être au moins égal à 5 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.2.2. En cas d'implantation d'un bâtiment* en limite séparative*, aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

7.2.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment* existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul* moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment* existant sans création d'ouverture sur cette limite.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9
EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

ARTICLE A 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage* ou au sommet de l'acrotère*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions* est limitée à 9 mètres.

En Ah, la hauteur des constructions* est limitée à 8 mètres.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 10.2. peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement sur les constructions* existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction* existante,
- pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes,
- pour les installations liées à l'agriculture ou l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques,
- pour les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction* à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement,
- une hauteur particulière, définie en vue d'une harmonie avec le bâti existant (alignement des faitages*, pentes...), peut être exceptionnellement autorisée, ou imposée, dans le cas où la construction* nouvelle, le bâtiment* rénové ou l'extension, s'adosse ou est adjacente à une construction* de valeur architecturale repérée au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2 Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.2. CLOTURES

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE A 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE A 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions* ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage, ...).

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle et forestière comprend un secteur :

- le secteur NI,
- le secteur Nj,
- le secteur Ne.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N caractérise les espaces naturels et les sites de qualité de la commune. Il concerne notamment les espaces de marais, les abords de l'Otus et le canal de Vuhé. Ces espaces participent à l'environnement de la commune et présentent une qualité et un intérêt écologique et paysager.

La zone N comprend également des domaines de caractère associés à un environnement de qualité (parc, boisement...) et à des monuments remarquables dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Ces éléments sont protégés au titre des Monuments Historiques : château de Buzay et son parc, maison du bois Not. Ces domaines rassemblent des constructions* à destination d'habitation mais aussi des activités liées au tourisme et à l'agriculture.

La zone N comprend 3 secteurs :

- le secteur NI qui caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités de loisirs de plein air et des activités sportives.
- Le secteur Nj qui caractérise des espaces de jardins.
- Le secteur Ne qui correspond à un secteur d'équipement collectif léger lié à l'accueil des gens du voyage (aire de petit passage).

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- préserver et valoriser des espaces présentant une qualité paysagère,
- limiter et encadrer la constructibilité de ces zones,
- protéger un espace remarquable, du point de vue écologique et paysager,
- préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti,
- permettre la réalisation et le fonctionnement d'activités de loisirs de plein air de manière compatible avec la nature des espaces,
- permettre le fonctionnement de l'aire de petit passage des gens du voyage.

Elles sont également destinées à prévenir les risques naturels (risque inondation/submersion marine).

Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Le cas échéant, les principes d'aménagement à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2 ci-dessous.

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

2.1. CONDITIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES

Les constructions* nouvelles citées au 2.2 sont autorisées sous conditions que le terrain naturel* sur lequel s'implante le projet soit situé au-dessus de 3m37 NGF.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU citée au 2.2 et située sur un terrain d'assiette inférieur à 3m37 NGF est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension soit limitée à 30m² de surface de plancher supplémentaire.
- Que le nouveau plancher créé soit à une cote supérieure à 3m37 NGF.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

2.2.1. Dans la zone N et les secteurs NI, Nj et Ne, sont admis :

- Les exhaussements* et affouillements* du sol sous réserve qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisés ci-dessous ou qu'ils soient nécessaire aux travaux d'intérêt général et qu'ils ne compromettent pas les fonctions hydrauliques du secteur.
- Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des exigences techniques motivées.
- Les aménagements directement liés et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des sites, que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements légers suivants :
 - les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public (dont les sanitaires publics), aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère,
 - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
 - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.2.2. Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs NI, Nj et Ne, sont admis sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réfection, l'aménagement des bâtiments* existants et leurs extensions;
- La construction* de bâtiments* annexes aux habitations et aux activités touristiques existantes sur l'unité foncière*;
- Le changement de destination* en habitation ou en activité liée au tourisme (hôtellerie, restauration, activité culturelle (musées), pédagogique, sanitaire et sociale);
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans la zone ;

Dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les travaux d'aménagement et de réfection doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ;
- les extensions éventuelles ou les bâtiments* annexes doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments* existantes, dans le respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, boisements, cour, cône de vue ...) et doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales. Elles sont limitée à 10% de l'emprise au sol* existante à la date de l'approbation du PLU.

2.2.3. Dans le secteur NI uniquement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur à la qualité du site :

- Les Habitations Légères de Loisirs ne comportant pas d'équipements intérieurs (bloc sanitaire ou bloc cuisine) de type tente ou habitat insolite (type « yourte », « tipi », « cabane », « roulotte »,...) sous réserve qu'elles ne soient pas situées dans l'Espace Boisé Classé ;
- Les constructions* et installations, travaux ou ouvrages directement liés et nécessaires à des activités sportives et de loisirs de plein air et à l'accueil du public inhérent, sous réserve que leur édification, leur localisation, leur nombre et leur nature, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux. Sur le secteur du golf, les aménagements doivent être conçus en prenant en compte une gestion approprié de l'eau afin de limiter sa consommation et d'éviter d'apporter des pollutions au niveau des nappes souterraines (notamment par l'utilisation d'engrais) ;
- Les constructions* et installations temporaires liées à l'accueil et la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives ;
- Les constructions* et installations à destination de commerce et restauration nécessaire à l'animation du site, à condition qu'elles aient un caractère saisonnier (destinées à être périodiquement démontées et réinstallées) et ne comportent pas de pièce de sommeil. Elles seront conçues de façon à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnements ouverts au public traitées avec des matériaux naturels et respectant la cadre naturel et paysager du site par la limitation de leur impact visuel.

2.2.4. Dans le secteur Nj uniquement, sont admis une cabane de jardin dont l'emprise au sol* est inférieure à 10m² par lot de jardin.

2.2.5. Dans le secteur Ne uniquement, sont admis les aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'aire de passage des gens du voyage.

Le cas échéant, les principes d'occupations et d'utilisations du sol figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCÈS*

3.1.1. L'accès* à une voie* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies* ou de celle des personnes utilisant ces accès*, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination du bâtiment* ou de l'ensemble de bâtiments* envisagé.

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.

La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.

3.1.2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les caractéristiques des voies* de desserte des constructions*, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions* qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les projets doivent limiter les voies* en impasse.

3.2.3. Les voies* nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires. Dans le cas des voies* en impasse publique, celles-ci doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie* publique de façon notamment à ce que le véhicule de collecte des déchets puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Le cas échéant, les principes d'accès et de voirie, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. EAU POTABLE

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau d'eau potable de la commune un système anti-retour (clapet anti-retour ou dis-connecteur) doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation

est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

4. 2. EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction* sera assainie par un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur et permettant le raccordement ultérieur au réseau public dans les zones d'assainissement collectif.

4.2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.

4.2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par La Communauté d'Agglomération de la Rochelle.

4. 3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les eaux pluviales sont infiltrées sur l'unité foncière*. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Exceptions :

- En cas de difficultés liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 (cf. tableau ci-dessous).
- De même, en cas de sensibilité du milieu récepteur ou de risque de pollution (voiries des zones d'activités, aires de distribution de carburant...), les eaux pluviales seront stockées dans un dispositif étanche puis rejetées au réseau public avec un débit limité selon les conditions définies dans le tableau ci-dessous.

Débit de fuite pouvant être exceptionnellement autorisé au réseau pluvial public

Surface de l'opération	0 ha	6.6 ha	20 ha
Débit de fuite autorisé au réseau public	3 l/s/ha	20 l/s*	1 l/s/ha

*Attention, il s'agit ici d'un débit de fuite total et non d'un ratio par hectare

- En cas d'impossibilité technique justifiée de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (absence d'espace disponible sur la parcelle), le rejet au caniveau ou au réseau public des eaux de toiture en façade* de rue pourra être autorisé.

4.3.2. Dans tous les cas cités en 4.3.1, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales peut être imposé.

4.3.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres

équipements), les dispositifs pluviaux seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent plan local d'urbanisme pour plus d'informations).

4.3.4. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

4.4. AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE / COMMUNICATION)

4.4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

4.4.2 S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de constructions*, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade* par câbles torsadés.

4.4.3. Dans les projets disposant de parties communes susceptibles d'être incorporées dans le Domaine Public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements), tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants : éclairage public, alimentation électrique en basse ou moyenne tension, téléphone.

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES* (PUBLIQUES ET PRIVEES)

6.1. CHAMP D'APPLICATION

Les voies* et emprises publiques considérées pour l'application des dispositions du présent article sont les voies* et emprises publiques ainsi que les voies* privées ouvertes à la circulation du public et les emprises privées d'usage public qu'il s'agisse de voies* ou emprises existantes ou à créer. Elles s'appliquent également le long des cours d'eau.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

6.2. REGLE GENERALE

Les bâtiments* doivent être implantées en observant un recul* d'au moins :

- 15 mètres, mesuré horizontalement de tout point des constructions*, par rapport à l'axe des routes départementales ou communales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies* publiques ou à usage public.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation autre que celle prévue à l'article 6.2 précédent peut être autorisée pour une impossibilité liée à la configuration du terrain, à la topographie, à des exigences sanitaires ou dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de bâtiments* existants à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle fixée au paragraphe 6.2. Dans ce cas, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction* existante.
2. Lorsqu'un bâtiment* voisin est implanté différemment de la règle fixée ci-dessus, le bâtiment* projeté peut avoir la même implantation que ce dernier.
3. Une implantation différente pourra être imposée pour préserver les éléments de patrimoine identifiés au L123-1-5 7^e du code de l'urbanisme.

6.4. IMPLANTATION LE LONG DES COURS D'EAU

Le long de l'Otus, les constructions* nouvelles doivent être implantées en retrait* de la crête des berges des cours d'eau avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE N 7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Cet article s'applique à l'ensemble des constructions à l'exclusion des clôtures qui sont régies par l'article 11. L'implantation est considérée en excluant les débords de toiture.

7.2. REGLE GENERALE

7.2.1. Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait* par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait* doit être au moins égal à 5 mètres.

Ce retrait* est mesuré horizontalement entre le nu des façades* du bâtiment* et les limites séparatives.

7.2.2. En cas d'implantation d'un bâtiment* en limite séparative*, aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

7.2.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment* existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul* moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement

s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment* existant sans création d'ouverture sur cette limite.

ARTICLE N 8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9
EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

9.1 L'EMPRISE AU SOL* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Dans la zone N, l'emprise au sol* des constructions* nouvelles est limitée **10% de l'emprise au sol* des constructions* existantes sur l'unité foncière*** à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NI, l'emprise au sol* ne doit pas excéder **1 %** de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur Nj, est autorisé **10 m²** par cabane de jardin.

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'emprise au sol* des constructions* nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage* ou au sommet de l'acrotère*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

10.2. REGLE GENERALE

Dans la zone N, la hauteur maximale des constructions* est limitée à :

- **4 m** dans la zone N,
- **6 m** dans le secteur NI,
- **3 m** dans le secteur Nj.

Dans le secteur Ne, la hauteur n'est pas règlementée.

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente de celles fixées au paragraphe 10.2 peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions* existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées au paragraphe 10.2. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction* existante,
- pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques qui, compte tenu de leur nature, supposent des hauteurs plus importantes que celles fixées au présent article, tels que les pylônes, les antennes,
- pour les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction* à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.
- une hauteur particulière, définie en vue d'une harmonie avec le bâti existant (alignement des faitages*, pentes...), peut être exceptionnellement autorisée, ou imposée, dans le cas où la construction* nouvelle, le bâtiment* rénové ou l'extension, s'adosse ou est adjacente à une construction* de valeur architecturale repérée au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – CLOTURES

11.1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

11.1.1. Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions* doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments* et des aménagements existants (restauration*, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions* annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction* principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

11.1.2. Dispositifs énergétiques et projets dits « contemporains »

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction* (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade* doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment* et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture doivent s'intégrer le mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les toitures et couvertures dites « contemporaines » (toitures terrasse, végétalisée, zinc...) sont admises dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le volume général de la construction* ainsi que dans leur environnement paysager et bâti.

11.1.3. Bâtiments* anciens

Les bâtiments* anciens faisant l'objet d'une restauration* ou d'une réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine. L'emploi prioritaire de la pierre de taille calcaire, de mortier de chaux naturelle, de terres cuites, conditionne la réussite et la justesse de la restauration*.

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments* de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades* principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein.

> Lorsque les pierres de taille sont conservées apparentes, la peinture et le sablage à sec sont interdits afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement rétablit l'assise des pierres de taille et le mortier est réalisé à fleur de pierres sans débords, voire légèrement en retrait*.

> Les enduits pleins sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit plein recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie sans surépaisseur par rapport à la pierre de taille.

> Les châssis des fenêtres doivent rester en retrait* (15 à 20 centimètres minimum) du plan extérieur de la façade*.

> Les toitures et couvertures doivent, en règle générale, être restaurées à l'identique.

> Les extensions de bâtiments* anciens devront présenter une volumétrie simple et ne pas dénaturer l'harmonie de la construction* d'origine.

11.2. CLOTURES

11.2.1. Règles Générales

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement* des voies* publiques ou privées.

Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès* ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance*.

Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment* présent sur la parcelle, des bâtiments* avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité : interdiction de mur plein, de haies vives, d'arbres, d'arbustes, réalisation de pan coupé, ...

11.3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions*, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 12
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière* privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Dans le secteur NI, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Cet examen peut aboutir à l'aménagement d'aucune place de stationnement.

ARTICLE N 13
OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

Les espaces libres aux abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions* existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre* restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du présent plan local d'urbanisme).

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du règlement doivent respecter les dispositions de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement et dont la liste figure aux annexes du présent

règlement doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

Les principes de plantations à réaliser et les conditions d'intégration paysagère des projets figurant dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs », du présent plan local d'urbanisme doivent être respectés.*

<p>ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p>

Non réglementé.