

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT  
-----

-----  
CANTON DE ROYAN  
-----

-----  
COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 23.105

L'an deux mille vingt-trois, le 23 juin, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 16 juin 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 16 juin 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. Philippe CUSSAC, M. Gilbert LOUX, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Dominique BERGEROT représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE  
M. Jean-Michel DENIS représenté par M. Philippe CUSSAC  
Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE représentée par M. Gérard FILOCHE  
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme Nadine DAVID  
Mme Françoise LARRIEU représentée par M. Didier SIMONNET  
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gilbert THULEAU  
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU  
Mme Odile CHOLLET représentée par M. Yannick PAVON  
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 23

Nombre de votants : 32

M. Denis MOALLIC a été élu secrétaire de séance.

OBJET : AVIS DE LA COMMUNE DE ROYAN SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

RAPPORTEUR : M. MARENGO

VOTE : UNANIMITÉ

Le 15 mai 2023, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan a transmis pour avis son projet de modification simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-16, L.153-17 ; R.153-3 et R.153-4, la commune de Royan dispose d'un délai de 3 mois pour formuler un avis au regard de ses compétences propres de commune adjacente.

Les modifications portent sur :

- Le repérage de deux bâtiments classés en zone A en vue de leur permettre un changement de destination. Pour précision, le présent PLU n'intégrait pas de changement de destination ni en zone A, ni en zone N.
- Le nettoyage du règlement écrit s'agissant de dispositions visant à clarifier ou assouplir légèrement la norme.
- L'ajustement d'une orientation d'aménagement, en vue de repreciser le tracé d'une voie de desserte.

La modification simplifiée a une incidence sur :

- Le plan de zonage,
- Le règlement écrit,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les pièces du dossier PLU ont été analysées afin d'estimer les éventuels impacts pour le territoire de la commune de Royan.

Après lecture du projet modifié du PLU de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan, il résulte que ces modifications ne sont pas de nature à impacter négativement le territoire de la commune de ROYAN.

Le projet de PLU tel que modifié n'appelle pas de remarques.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

- Ayant entendu l'exposé du rapporteur,
- Vu le code de l'Urbanisme,
- Vu le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan,
- Vu le courriel de notification du projet de modification simplifiée n°2 du PLU, pour avis, du 15 mai 2023 de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan,
- Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE**

- que le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan, n'appelle aucune remarque particulière à formuler.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,  
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

Le secrétaire de séance,



Denis MOALLIC

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

MISE EN LIGNE LE 28-06-2023

Plan Local d'Urbanisme  
Commune de **SAINT-SULPICE-  
DE-ROYAN**

URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



## PIECE N°1 NOTICE

|                             | Prescription |
|-----------------------------|--------------|
| Révision PLU                | 17/11/2015   |
| Modification simplifiée n°2 |              |



**Contexte :** La commune de Saint-Sulpice de Royan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2020. Ce dernier a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération en date du 28/07/2022 en vue de tolérer l'extension des bâtiments agricoles existants au sein du secteur Ux.

Demeurant compétente en matière de planification, la commune a décidé d'initier une nouvelle procédure de modification simplifiée ayant pour objet :

- Le repérage de deux bâtiments classés en zone A en vue de leur permettre un changement de destination. Pour précision, le présent PLU n'intégrait pas de changement de destination ni en zone A, ni en zone N.
- le nettoyage du règlement écrit s'agissant de dispositions visant à clarifier ou assouplir légèrement la norme,
- l'ajoutement d'une orientation d'aménagement, en vue de préciser le tracé d'une voie de desserte.

La modification simplifiée a donc une incidence sur :

- le plan de zonage
- le règlement écrit
- les orientations d'aménagement et de programmation.

## I.1 CHOIX DE LA PROCÉDURE

MIS EN LIGNE LE 28-06-2023

Au regard des cadres réglementaires, la présente procédure entre bien dans le champ de la modification simplifiée.

Pour rappel, le code de l'urbanisme prévoit que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, il ne s'agit pas de majorer les droits à construire, et il ne s'agit pas de corriger d'erreur matérielle.

Il convient donc d'éliminer les autres cas que ceux de l'article L153-41 à savoir la révision et la modification de droit commun. Il faut ainsi préciser que la procédure de modification simplifiée est adaptée puisque le projet n'entre pas dans le cadre d'une révision tel que défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car il n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En outre, il ne s'agit pas non plus d'une modification de l'orientation d'aménagement et de développement durable définie à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, car le PLU n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % la surface à bâtir d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles de construction d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles de construction d'une zone, de l'application de l'ensemble des règles de construction d'une zone,
- Soit de diminuer ces possibilités,
- Soit de réduire la surface d'urbanisation d'une zone.

**Une procédure sans incidence sur le**  
ne remet pas en cause les orientations d'aménagement et de développement durables :

Axe 1 : Habiter un territoire péri-urbain aux p...  
autour des pôles de vie et des aménités po...

Axe 2 : Préserver les aménités naturelles et

Axe 3 : Soutenir le développement économi...

Axe 4 : Prendre en compte les risques et les

## I.2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

MISE EN LIGNE LE 20-06-2023

*Le plan de zonage et l'affichage de deux projets de changement de destination en zone A*

Par définition, la zone agricole est une zone restrictive et exclusive, réservée à l'activité agricole... où par principe, le changement de destination des bâtiments n'est pas toléré.

### Concernant un ancien bâtiment agricole - projet du Petit Aubat

Depuis la loi ELAN, sur les communes « littoral », le principe est l'interdiction des changements de destination des bâtiments agricoles (article L121-10 du code de l'urbanisme). Il est ainsi entendu que sur le littoral, il est important de conserver les constructions qui présentent du potentiel pour l'activité agricole.

Dès lors, en vertu de l'article L121-10 du code de l'urbanisme, le changement de destination de ces constructions (constructions et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières) est expressément interdit.

Mais la jurisprudence est venue préciser que cette nouvelle disposition ne s'appliquait « pas aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon » (CE, 28 décembre 2018, n°408743).

Ces bâtiments de par leur ancienneté ne peuvent être regardés comme des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles » au sens de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme et « l'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable ».

Il convient néanmoins de rappeler que le code prévoit toujours que ce changement ne doit pas compromettre l'activité agricole et conditionne par ailleurs ce type de projet à l'avis « conforme » de la CDPENAF...

La commune de Saint-Sulpice de Royan est soumise à l'application de la loi « littoral », il faut donc apporter quelques précisions.

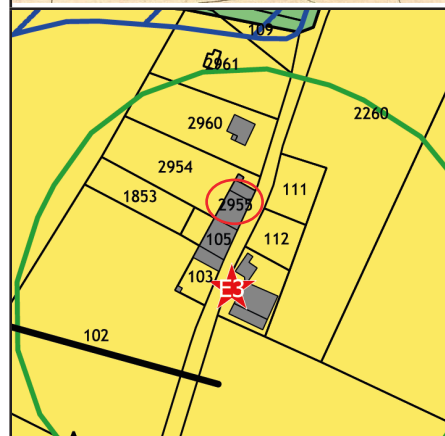
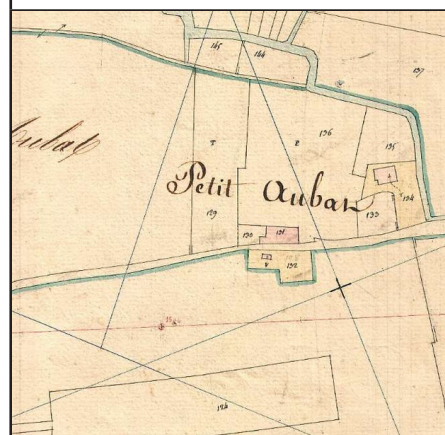
En l'espèce, un projet concerne une ancienne grange située au lieu-dit le Petit Aubat. Cet écart d'origine agricole est isolé mais n'appartient ni aux espaces remarquables ni aux espaces proches du rivage. Le projet consiste à transformer la grange en logement. L'ensemble du hameau a fait l'objet de travaux de rénovation et de revalorisation.

### Changement

LOCALISATION : Le Petit Aubat  
PARCELLE : B 2955

Au regard de la loi « littoral », le Petit Aubat figure sur le cadastre Napoléonien de 1837 s'agissant du bâtiment principal.

Le bâtiment se distingue très clairement sur la photographie aérienne de 1957.



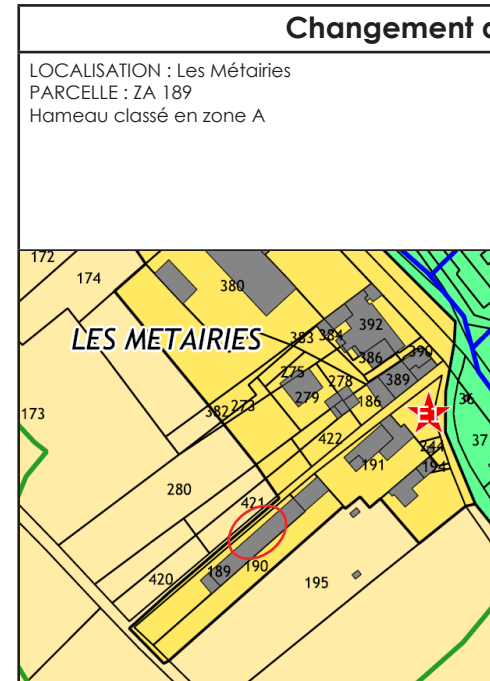
**Concernant un ancien bâtiment artisanal**

Le second projet porte sur une ancienne menuiserie située aux Métairies. Il ne s'agit pas d'un ancien bâtiment agricole mais d'un bâtiment artisanal des années 1970 (menuiserie)

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que

«I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

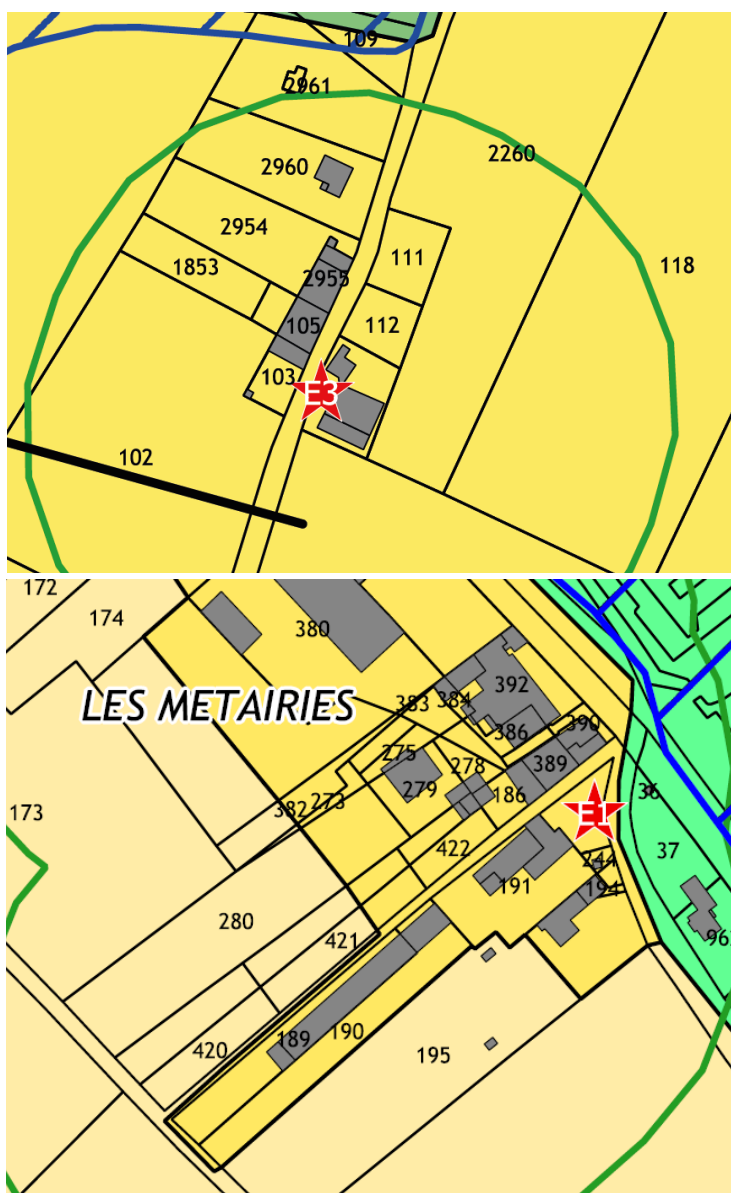
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

**Les incidences du projet de modification**

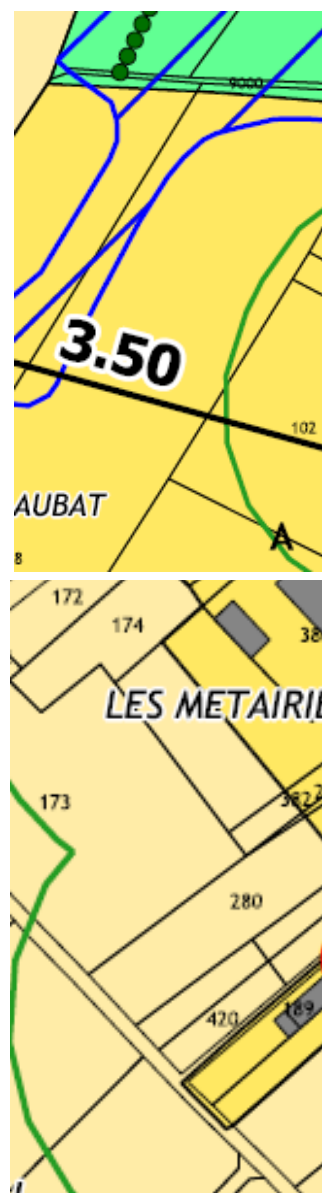
Dans les deux cas, l'installation de logements sur ces sites, ne sera pas source de nuisance, ou de risque. Il existe des logements aux alentours, les secteurs sont correctement desservis et protégés (desserte incendie). Les sites en question ne sont par ailleurs pas non plus exposés à des risques particuliers.

Ces transformations ont ainsi vocation à préserver du bâti de l'abandon sans pour autant accroître de manière significative l'habitat en zone A.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification  
de



## Le règlement écrit

Le présent projet de modification simplifiée s'accompagne d'un ajustement de certaines dispositions au sein du règlement écrit constitué de 2 pièces.

### Pièce 5.1 dispositions générales

#### Article 2.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Le projet de modification consiste à reprendre les largeurs de chaussées telles qu'indiquées dans le règlement et à alléger les normes d'emprises qui portent à confusion.

A ce jour le règlement impose une largeur de chaussée de 5 mètres pour une circulation à double sens. Or la commune de par son expérience, souhaiterait l'augmenter légèrement à 5.50 mètres et préciser la largeur pour les voies partagées ce qui n'apparaît pas actuellement dans le règlement.

En revanche, concernant les autres dispositions relatives à l'emprises des voies, le projet est l'occasion de retirer les dispositions relatives emprises minimum a), aux voies de desserte locale b) et voies de liaisons interquartiers et voies structurantes de l'espace urbain c).

En l'espèce, ces articles portaient à confusion, (qu'est ce qu'une voie structurante ?) et des largeurs importantes étaient définies à l'image des voies interquartiers avec des emprises minimum fixées à 12 mètres de large.

Aujourd'hui, les enjeux d'optimisation de l'espace, de cadre de vie, conduisent à réduire les surfaces de voirie, de telles dispositions ne se justifient pas. Le règlement écrit est donc assoupli comme suit.

#### Article 2.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE/ Conception et dimensionnement des

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- 3.50 mètres pour une circulation à sens unique
- 5 mètres pour une circulation à double sens

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

##### a) emprises minimums

Une emprise minimum de 6 mètres est exigée lorsque les constructions à l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 100 m².

Une emprise minimum de 5 mètres est exigée dans le cas de voies en sens unique.

##### b) voie de desserte locale

- Largeur minimum d'emprise de 8 mètres dans le cas d'un aménagement à sens unique
- Largeur minimale d'emprise de 10 mètres dans le cas d'un aménagement à double sens

##### c) voie de liaisons interquartiers et voies structurantes de l'espace urbain

- Largeur minimale d'emprise de 12 mètres

#### Article 2.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE / Conception et dimensionnement des

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- 3.50 mètres pour une circulation à sens unique
- 4.50 mètres pour une voie en sens unique «partagée»
- 5.50 mètres pour une circulation à double sens

#### Retrait des paragraphes suivants

## Pièce 5.2 Règlement écrit

Il est précisé sur la page de garde que la pièce 5.2 est intitulée règlement écrit (par zone) pour le distinguer des dispositions générales.

Le présent projet de modification simplifiée s'accompagne d'un ajustement de certaines dispositions au sein du règlement écrit notamment sur les dispositions applicables dans les différentes zones.

### Article 1.2.2 Dispositions relatives aux dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

Le règlement impose que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture sur l'ensemble des zones du PLU même au-delà du centre bourg.

La commune propose de lever cette contrainte tout en rappelant que chaque cas, au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques (Eglise et Temple) qui recouvre une grande partie du bourg, sera toujours soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Il s'agit de prendre en compte le contexte actuel et les nouvelles exigences du législateur en faveur du déploiement des énergies renouvelables. Pour autant, il conviendra toujours de travailler à la meilleure intégration possible de ces dispositifs.**

**Le paragraphe c) de l'article 1.2.2 de toutes les zones, fait donc l'objet d'une nouvelle écriture.**

#### Article 1.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURE

##### c) dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

Toute intervention sur les constructions existantes faisant appel aux dispositifs et techniques de production d'énergie renouvelables doit rechercher le meilleur compromis esthétique et technique.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les dispositifs équivalents **doivent être intégrés** à l'architecture. Dans toute situation seront pensés de façon à limiter l'impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement doit être soigné.

##### c) dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

#### Article 1.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURE

Toute intervention sur les constructions existantes faisant appel aux dispositifs et techniques de production d'énergie renouvelables doit rechercher le meilleur compromis esthétique et technique.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement des panneaux photovoltaïques ou des dispositifs doit tenir compte de leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement doit être soigné.

## Article 1.1. des zones UA et UB

La commune souhaite rappeler que le stationnement **permanent** de mobil-homes en zone U (secteurs UA et UB), n'est pas toléré. Ils sont difficiles à insérer à l'environnement urbain de ces zones résidentielles.

Il est donc proposé d'insérer un nouveau paragraphe dans les interdictions.

### 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTION ACTUEL)

#### 1.1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS

Sont interdites les constructions suivant

LISTE

...

### 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTION modifié)

☐ Le stationnement permanent de c  
dence mobile de loisirs (mobil-home...



**Articles 1.2.1.1 des zones UA, UB et AU**

Le projet consiste à assouplir les normes d'implantation des constructions par rapport aux voies pour les annexes. L'écriture actuelle du PLU soulève des interrogations et présente un manque de clarté.

Les services instructeurs relève que la mention relative aux annexes n'est pas maléable, et que la notion de «retrait» interpelle.

Il est proposé une nouvelle écriture plus simple avec une dérogation pour les petites annexes..

**Article 1.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU ACTUEL)****1.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****a) Règle générale**

□ Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.

□ Les annexes (hors piscines) doivent être implantées soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière [...]

**b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

□ Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (l es règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie

□ Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble

□ Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés

□ Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...)

□ Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers

**Article 1.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****a) Règle générale**

□ Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.

□ Les annexes (hors piscines) doivent être implantées soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière [...]

**b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

□ Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie

□ Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble

□ Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés

□ Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...)

□ Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers

□ Dans le cas d'extensions d'éléments de construction

□ Pour les annexes de moins de 40m<sup>2</sup>

### Article 2.2.1.5 du secteur UB et article 5.2.1.5 de la zone AU (pour les annexes)

La modification porte sur le calcul de la hauteur des constructions, il s'agit de changer la référence et de passer de la hauteur absolue à la hauteur à l'égout du toit pour tolérer le R+1.

A ce jour la hauteur est limitée à 6 mètres « en tout point de la construction » ce qui compromet l'étage quand bien même, il est précisé à l'article 2.2.2.3 sur les façades (cf ci-dessous) que « Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1...»

**Il s'agirait ainsi de corriger une erreur de rédaction.**

En outre, cette évolution va bien dans le sens de l'optimisation et de la densification. Elle vise également à éviter la banalisation des espaces.

Pour les annexes, la commune souhaiterait permettre en secteur Ub et zone AU des annexes de 4.50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

**Il est donc proposé une modification comme suit :**

Elle s'accompagnera d'une précision sur la pente des toitures.

### Article 2.2.2.3 b) façade, des zones Ua, Ub et AU pour les constructions nouvelles

Ce paragraphe qui s'intitule « façade » porte curieusement également sur les toitures des nouvelles constructions. Dans l'ensemble des zones du PLU, il est indiqué que la pente des toitures est à minima de 35% pour la tuile canal ou similaire.

Pour parvenir à une harmonisation et dans un souci de qualité, il est proposé de remplacer le terme « minima » par « de l'ordre de » pour rester sur des pentes moyennes et éviter les pentes très abruptes, incohérentes au regard de l'architecture locale.

Une légère variation autour des 35% est donc possible.

### Article 2.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

#### 2.2.2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 6 mètres.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4,50 mètres.

### Article 2.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

#### 2.2.2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou au bas de l'annexe.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est mesurée à partir du sol naturel de référence ou du terrain naturel.

### Article 2.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURE

#### 2.2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

##### Couverture

La pente de toiture est à minima de 35%.

### Article 2.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURE

#### 2.2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

##### Couverture

La pente de toiture est de l'ordre de 35%.

**Article 8.2.1.4 de la zone N**

Pour rappel, le PLU présente un secteur Ne, où en vertu du règlement :

**8.1.2.2 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans le secteur Ne uniquement

*o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature notamment sportive et de loisirs sous réserve qu'elles soient implantées dans la continuité de l'agglomération (zone U) et sans discontinuité avec l'urbanisation existante et sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement.*

La commune qui détient son terrain de sport en secteur Ne, envisage d'étendre les vestiaires mais le PLU contient l'emprise au sol des constructions, à 15% de l'unité foncière et surtout 200m<sup>2</sup>. Or l'emprise au sol actuel des bâtiments sur ce secteur Ne et la parcelle de la commune est d'ores et déjà de plus de 300m<sup>2</sup>.

**Vue sur le site**

L'écriture du PLU est donc incohérente et vient figer l'existant.

Il est donc proposé de clairement encadrer les extensions (objet du projet communal), le tout dans le respect de la loi « littoral » et dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sans modifier le seuil maximale d'emprise au sol fixé à 15% de l'unité foncière.

**Article 8.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION****8.2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 200m<sup>2</sup>.*

**Article 8.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION****8.2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions limitée à 200m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale de l'unité foncière.*

## Les orientations d'aménagement et de programmation

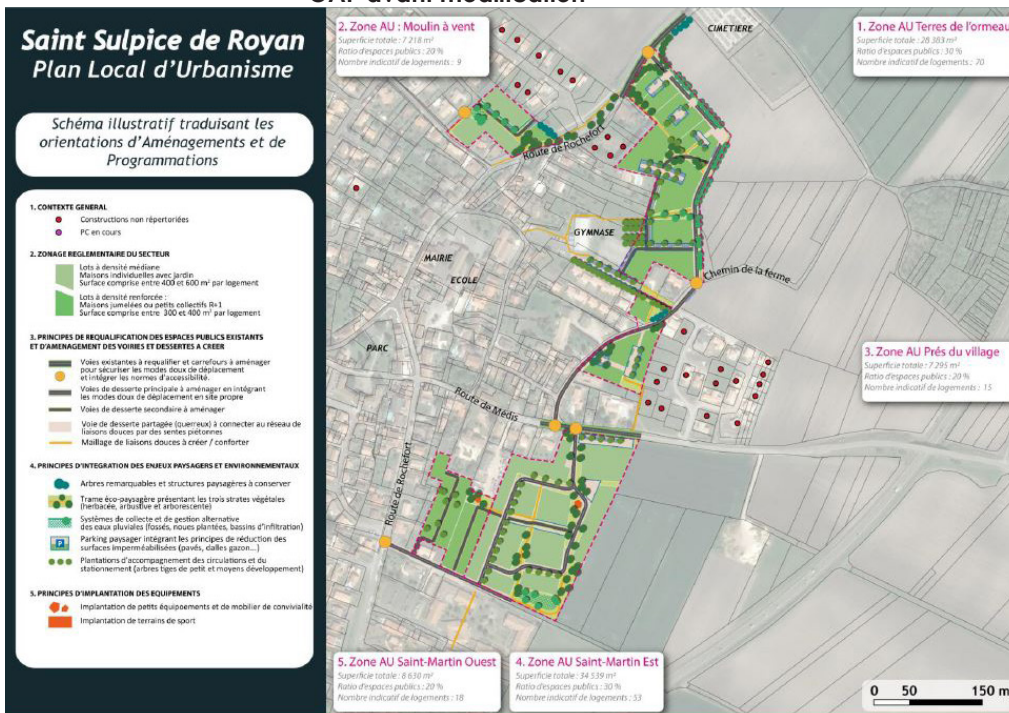
### OAP n°5 Secteur « Saint-Martin Ouest »

Le principe de voie tel que défini dans l'OAP originelle traverse le cœur de deux parcelles qui forment aujourd'hui une enclave au sein de la zone AU.

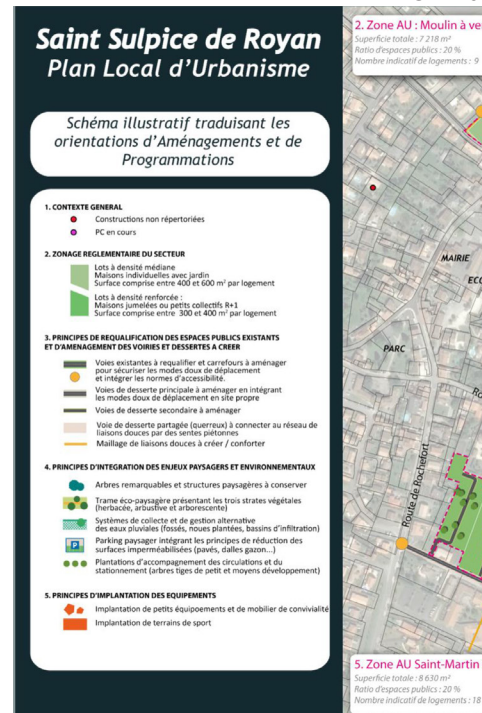
En effet, la zone AU a fait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble générant une enclave au cœur du site. Compte tenu de la largeur de cette dernière, il serait plus opportun de ne pas exiger une voie au cœur des parcelles mais en limite parcellaire à hauteur d'un chemin d'accès existant (desservant la parcelle au nord). Le principe de desserte groupée et de connexion avec l'opération voisine demeure.

Seul le schéma d'aménagement de l'OAP évolue comme ci-dessous :

### OAP avant modification



### OAP a



### III. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

MISE EN LIGNE LE 20-06-2023

La commune de Saint-Sulpice de Royan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2020. La présente vocation porte sur des points mineurs visant à faciliter l'application du document et prendre en compte de nouveaux projets émergés après l'approbation du PLU.

La modification simplifiée n°2 du P.L.U. de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

L'évolution du PLU a pour finalité :

- de permettre le changement de destination de deux bâtiments existants en logement. Il s'agit d'y tolérer pour chacun une nouvelle résidence principale (projet de particuliers). L'apport en population, les incidences en termes de trafic et de besoins en équipements (assainissement) sont donc mineurs.
- de préciser l'écriture de certaines dispositions du règlement écrit pour éviter les interprétations et éviter les incohérences en matière d'implantation ou encore assouplir les règles sur les dispositifs comme les panneaux photovoltaïques;
- de s'assurer que la commune puisse faire une extension des vestiaires du terrain de foot;
- de réduire les surfaces de voirie;
- d'amender une orientation d'aménagement et de programmation en vue de clarifier un chemin d'accès.

Il s'agit d'évolutions qui n'ont donc pas d'incidences négatives sur le projet bien au contraire.

Le nombre de logements n'est pas réduit, la constructibilité n'est pas diminuée, le projet ne génère pas de nuisance et ne réduit pas de mesures de protection, il n'a pas d'incidence sur l'exposition aux risques des personnes et des biens...

Par ailleurs, ce dossier de modification simplifiée sera bien transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas et donnera lieu à un avis de la CDPENAF s'agissant des projets de changements de destination.

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

MISE EN LIGNE LE 28-06-2023

Accusé de réception  
017-211703  
Date de télé  
Date de ré

Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAINT-SULPICE-

DE-ROYAN

PIECE N°2 REG

URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



|                             | Prescription |  |
|-----------------------------|--------------|--|
| Révision PLU                | 17/11/2015   |  |
| Modification simplifiée n°1 |              |  |
| Modification simplifiée n°2 |              |  |





Scambio  
urbanisme  
La fabrique des territoires



MISE EN LIGNE LE 28-06-2023

COMMUNE DE SAINT-SULPICE

Accusé de réception  
017-211703  
Date de télé  
Date de récé

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°5.1 : DISPOS

|                                | PRESCRIPTION | ARRET      | APPROBATION |
|--------------------------------|--------------|------------|-------------|
| ELABORATION                    | 17/11/2015   | 25/02/2019 | 20/01/2020  |
| MODIFICATION<br>SIMPLIFIEE N°1 |              |            | 28/07/2022  |
| MODIFICATION<br>SIMPLIFIEE N°2 |              |            |             |

SIGNATURE ET CACHET :

**MISE EN LIGNE LE 28-06-2023**



## TABLE DES MATIERES

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Partie 1 : Dispositions générales .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| <b>Partie 2 : Dispositions communes à toutes les zones .....</b>                   | <b>12</b> |
| <b>Partie 3 : Dispositions communes aux zones concernées par les risques .....</b> | <b>19</b> |

# Partie 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan.

## 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Saint-Sulpice-de-Royan est divisé en :

### a) Zones urbaines

- Zone UA : zone d'habitat ancien correspondant au centre-bourg et aux noyaux traditionnels des villages,
- Zone UB : zone d'habitat pavillonnaire récent,
- Zone UX : zone à vocation économique accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
- Zone UK : zone réservée aux modes d'hébergement sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage.

### b) Zones à urbaniser

- Zone AU : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

### c) Zones agricoles

- Zone AP : zone agricole protégée en raison d'un fort intérêt paysager,
- Zone A : zone agricole.

### d) Zones naturelles

- Zone N : zone naturelle caractérisée principalement par les boisements,
- Zone Nr : zone naturelle remarquable en raison de sa richesse naturelle patrimoniale.

## 1.3. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

### 1.3.1. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE : ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### 1.3.2. ADAPTATION L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME

Les règles et servitudes définies par le présent règlement, à l'exception des adaptations, ne comportent aucune dérogation, à l'exception des adaptations, à l'exception des adaptations du sol, la configuration des parcelles ou

### 1.3.3. IMPOSITIONS DE STATIONNEMENT CODE DE L'URBANISME

Si pour des raisons d'ordre technique, il est impossible pour son environnement immédiat toutes les dispositions d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé à créer des places qu'il ne peut réaliser lui-même, dans un parc public de stationnement extérieur, à l'exception de l'opération, soit de l'acquisition ou de la construction de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 1.3.4. DIVISION DU TERRITOIRE 21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas du présent PLU : dans le cas où un terrain est divisé sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, la division en propriété ou en jouissance s'applique à chacun des terrains issus de la division.

## 1.4. PORTEE RESPECTUEUSE L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS L'USAGE DES SOLS

### 1.4.1. REGLEMENTAIRE (DISPOSITIONS)

Les règles du PLU se substituent au Règlement d'urbanisme des articles suivants du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être soumis à l'observation de prescriptions spécifiques.

ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21 : 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.

#### **1.4.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU BRUIT : BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES (LOI N°92- 1444 DU 31 DECEMBRE 1992)**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergements à caractère touristique (hôtels notamment) exposées au bruit des voies de transport terrestre et édifiées dans les fuseaux de nuisances sonores figurés au règlement graphique, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, de l'arrêté du 30.05.1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté du 25.04.03.

### **1.5. PATRIMOINE BATI A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre du l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

#### **1.5.1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION ET A LA DESTINATION**

Les changements de destination, les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension de patrimoine bâti et paysager à protéger sont soumis sous réserve des dispositions suivantes :

- La nouvelle destination doit être compatible avec la destination du bâtiment existant.
- Les travaux doivent contribuer à préserver les caractéristiques culturelles et historiques du patrimoine bâti et des espaces boisés et végétalisés.
- L'extension avant, latérale ou arrière doit être compatible avec la destination sol existante à la date d'approbation du projet. Elle ne porte pas atteinte à la composition architecturale et végétalisés.
- En cas de transformation et extension, les matériaux de finition doivent être en utilisant des matériaux, de même nature que le bâtiment d'origine.

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec la destination « protéger » repérés aux documents graphiques. Les caractéristiques de ces éléments et ne doivent pas porter atteinte aux voies publiques.

#### **1.5.2. DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESTINATION ET A LA DESTINATION L.151-19**

Les éléments de paysage repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les travaux de réhabilitation ou d'extension sont soumis sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur :
  - Les bâtiments principaux
  - Les éléments de décors et d'ornementation
  - Les éléments d'architecture historiquement associés à l'architecture ou historique
  - Le patrimoine paysager identifié
- En cas de projet de réhabilitation ou d'extension, les matériaux de finition doivent être en utilisant des matériaux, de même nature que le bâtiment d'origine.

emprises publiques, le projet doit :

- Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...) ;
- Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine ;
- Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment ;
  - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;
  - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cas de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;
  - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques ;

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

## 1.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1.6.1. PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE CONTRIBUANT AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans tout projet, on cherchera d'abord à préserver les structures paysagères et le patrimoine végétal existant.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 (patrimoine) ou 151-23 (continuités écologiques) repérés aux documents graphiques doivent être conservés et entretenus.

Les constructions, les aménagements réalisés par une telle prescription, doivent être en valeur de ce patrimoine paysager.

Toutefois, la destruction partielle de ce patrimoine peut être compensée par des plantations en nombre et en valeur de l'ambiance initiale.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est concerné, le sujet qui aura un gabarit équivalent devra être réservé de la conformité aux règles de l'urbanisme.

### 1.6.2. ESPACES BOISES CLASSÉS REPERÉS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le Plan Local d'Urbanisme sont destinés à la protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir, en matière d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, la protection ou la création de couverts du sol par tous matériaux et techniques. Les coupes et abattages d'arbres sont interdits.

Conformément aux règles relatives aux coupes et abattages d'arbres, les arbres nouvellement plantés devront être implantés à une distance des limites départementales si ces plantations se trouvent dans des zones de protection.

### 1.6.3. ALIGNEMENTS D'ARBRES ET PARCS BOISES A PRESERVER, A L'URBANISME

Les alignements d'arbres et parcs boisés sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre peut être autorisé pour raison phytosanitaire ou pour intérêt écologique global de l'alignement, au sein du même alignement ou d'un autre alignement.

### 1.6.4. ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Tous travaux exceptionnels de type abattage, et coupes, même réduites, sur la ramure d'un arbre remarquable, pour quelque motif que ce soit, sont soumis à déclaration préalable.

## 1.7. DESTINATIONS

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## 1.8. DEFINITIONS

### 1.8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ○ **Affouillement - Exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les travaux soumis à déclaration, soit à autorisation.

#### ○ **Changement de destination (ou "Annexe") :**

Le changement de destination consiste en une destination différente de celle qu'il avait au moment de sa construction, destination contraire à la vocation de la zone.

#### ○ **Commerces et services assimilés :**

Sont considérés comme "commerces et services assimilés" :

- les locaux d'exercice d'une profession libérale, des sociétés, ou au répertoire des sociétés ;
- les locaux de type chambre d'hôte ;
- les locaux d'exercice d'une profession commerciale ;
- les locaux d'exercice d'une profession industrielle ;
- les locaux affectés aux services publics.

#### ○ **Construction annexe (ou "Annexe") :**

Sont considérées comme constructions annexes les constructions qui, au présent règlement, les constructions qui ont une fonction est complémentaire et liée à une destination principale (commerce, artisanat, ...) située sur la même parcelle.

Les annexes peuvent être attenantes ou séparées.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, etc.

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme (ou biologiques) sont à considérer comme constructions annexes donc suivre les règles édictées par le PLU.

#### ○ **Construction existante :**

Une construction existante, est une construction existante au L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant l'adoption du PLU.

#### ○ **Constructions, installations et équipements d'intérêt collectif :**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements destinés à servir les activités et aux activités, les services collectifs de la commune.

- des équipements d'infrastructure (voiries, sols et en sous-sol),
- des équipements de superstructure (bâtiments non closes), à vocation d'enseignement et enfance, transports collectifs,

départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

#### o **Extension (d'une construction) :**

Ce terme désigne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

#### o **Terrain :**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

## **1.8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

#### o **Alignements et reculs d'implantation des constructions :**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

Les règles d'implantation des constructions définies s'appliquent selon les cas :

- o Par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
- o Par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- o Par rapport aux constructions existantes situés sur les parcelles voisines.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- o Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- o Les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
- o Les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au

sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas les hauteurs autorisées par les dispositions communes aux zones d'habitat individuel.

- o Les clôtures,
- o Les constructions et installations (voies, voirie, de transport, de stockage, d'incendie, d'assainissement, d'énergie ou de télécommunication, déchets, stationnement vé

#### o **Emprises publiques :**

Au sens du Règlement du PLU, la notion d'emprise publique désigne les emprises publiques qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques. Elles constituent ainsi des emprises publiques non ouvertes à la circulation, les

...

#### o **Limites séparatives :**

Les limites séparatives sont les limites qui distinguent les parcelles appartenant à des propriétaires différents.

- o Les limites séparatives latérales sont les limites séparatives d'une parcelle à une voie ou une emprise publique, la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- o Les limites séparatives postérieures sont les limites séparatives d'un terrain qui n'ont aucun débordement sur la voie ou l'emprise publique. Elles se situent généralement à l'intérieur des marges de recul définies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- o Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur ;
- o Les clôtures ;
- o Les constructions ou parties de constructions (voies, voirie, de transport, de stockage, d'incendie, d'assainissement, d'énergie ou de télécommunication, déchets, stationnement vé

### o Emprise au sol d'une construction :

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- o Les terrasses non couvertes de plein pied (dans la limite d'une surface imperméabilisée de 20m<sup>2</sup>) ;
- o Les emmarchements ou parties d'emmarchements ;
- o Les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel ;
- o Les rampes descendantes depuis le sol naturel ;
- o Les constructions enterrées ;
- o Les débords destinés à la modénature les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, les rampes d'accès PMR lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade.

NB : Par convention expresse au sens du présent règlement il est convenu que :

- o L'emprise au sol des piscines n'est pas intégrée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- o Pour les terrasses sur dalle béton entraînant une imperméabilisation du sol, seront prises en compte les surfaces supérieures à 20m<sup>2</sup> ;
- o Sont constitutives d'emprise au sol les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

Les pourcentages maximums d'emprise au sol prescrits dans le cadre du présent règlement correspondent à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.

Ces pourcentages maximums d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement d'intérieur, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

### o Hauteur maximale des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :

- o A partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
- o Jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article concerné.

La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée sur chaque façade de la construction.

Toutefois, dans ce cas, la hauteur des constructions est mesurée par rapport aux alignements (ou à défaut d'implantation à défaut) depuis les voies et emprises publiques prescrites à l'article concerné, sauf adaptation prévue au règlement de la zone du PLU.

Dans le cas d'une construction avec toit miné par l'égout du toit s'applique horizontalement la hauteur maximale prescrite.

Les hauteurs maximales prescrites dans le règlement ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf disposition contraire du règlement.

- o Aux éléments techniques des constructions : antennes de télévision, bl...
- o Aux ouvrages techniques ou d'intérêt collectif (potiers, téléphonie mobile ...),
- o Aux éoliennes destinées à la production d'énergie.

### o Egoût du toit :

L'égout constitue la limite ou ligne basse des constructions pour les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture à pente, le niveau de l'égout pond la plupart du temps au niveau de la façade.

### o Acrotère :

Muret en parti sommitale de la façade, servant à la pose du relevé d'étanchéité.

### o Piscine :

La piscine, les margelles et la terrasse qui l'entourent sont considérées comme des constructions sociables.

### o Clôture :

Constitue une clôture, toute édification ou construction qui ferme un espace. L'édification de clôtures peut être soumise à autorisation que prévue au Code de l'Urbanisme.

**NB :** Clore son terrain est un droit, mais la hauteur, l'aspect ou la perception d'aspect architectural et d'intégration paysagère sont soumis à réglementation.



#### o **Espaces libres :**

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

#### o **Espaces en pleine terre :**

Les espaces en pleine terre définissent les surfaces laissées libres de toute construction et de tout aménagement. Les espaces verts en pleine terre sont végétalisés (pelouse, potager, massif fleuri...).

### 1.8.3. VOIRIE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### o **Accès :**

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

#### o **Voies**

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- o signalé comme étant privé et réservé ;
- o contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

#### o **Emprise d'une voie :**

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

#### o **Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

#### o **Aires de stationnement :**

Les obligations d'aires de stationnement sont satisfaites :

- o Par l'aménagement d'un o
- o Par la réalisation d'une o (garages collectifs) ;
- o Par la réservation d'un ou (privatifs) ;

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être végétalisées.

#### o **Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations, après qu'elles aient touché un sol ou une surface imperméable susceptibles de les intercepter ou de les réorienter.

Les eaux de ruissellement sont les eaux qui s'écoulent sur les surfaces imperméables (voies de circulation, aires de stationnement, etc.) et qui limitent la percolation naturelle des eaux.

L'Article L 421-6 et les articles R 111-1 à R 111-10 du Code de l'Urbanisme, permettent soit d'imposer la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, soit de refuser une demande de permis de construire en raison d'une considération insuffisante de la gestion des eaux pluviales.

# **Partie 2 :**

## **DISPOSITIONS COMMUNES**

### **TOUTES LES ZONES**

## 2.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les opérations d'aménagement de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher principalement destinées à l'habitat, une place visiteurs par tranche entamée de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat, industrie, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum de 2 places ;
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ou par gîte.
- Pour les équipements publics le nombre de place est à déterminer en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation...

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée en annexe.

Le pétitionnaire doit satisfaire aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit il aménage les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ;
- Soit il aménage une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres ;
- Soit il justifie l'absence des places réglementaires par la proximité d'un parc public de stationnement existant.

### 2.1.2. DISPOSITIONS GENERALES POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement doivent être accessibles depuis l'espace public, et situés aux abords des constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 18 août 2016, les établissements accueillant du public doivent mettre à disposition un parc de stationnement dédié au stationnement sécurisé des vélos.

Les aires de stationnement des vélos doivent être :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un dispositif type arceaux scellés au sol ;
- Le confort : local protégé des intempéries.

Pour les opérations d'aménagement commercial :

- Opérations de 5 à 9 logements groupés : 1 place par logement visé,
- Opérations de 10 logements groupés : 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale :

- 1 place par tranche de 5 salariés.

### 2.1.3. NORMES MINIMALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

| DESTINATION                     | USAGE DES CONSTRUCTIONS                                                                          | TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NOMBRE DE PLACES EXIGÉES                                                                          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation                      | Habitat                                                                                          | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mini 2 places                                                                                     |
|                                 |                                                                                                  | Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 400 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre:                                                                                                                                                                                                                            | Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de SP |
|                                 | Hébergement étudiants et personnes âgées                                                         | Pour 3 chambres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 place                                                                                           |
| Commerce et activité de service | Hébergement hôtelier                                                                             | Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mini 1 place                                                                                      |
|                                 | Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | De 0 à 99 m <sup>2</sup> de SP (surface des réserves non comprise)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Pas de normes imposées                                                                            |
|                                 |                                                                                                  | De 100 à 999 m <sup>2</sup> de SP (surface des réserves non comprise)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> SP                                          |
|                                 |                                                                                                  | Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> SP (surface des réserves non comprise)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> SP                                          |
| Equipement d'intérêt public     | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale                                       | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>de leur nature,</li> <li>du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul> |                                                                                                   |
|                                 | Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   |
|                                 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   |
|                                 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                   |

## 2.2. VOIRIE, EQUIPEMENT

### 2.2.1. CONDITIONS

#### 2.2.1.1. DISPOSITIONS

Tout terrain enclavé est inconstruisible et doit être aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les constructions et installations, doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination permanente en tout temps des véhicules.

#### 2.2.1.2. NORMES

Les accès doivent être adaptés à la nature de l'usage, de manière à assurer la sécurité des usagers.

- Du positionnement sécurisé de l'accès : l'accès au terrain s'effectue, sauf impératif, au moindre risque pour la circulation.
- De la largeur de l'accès : une largeur proportionnée à l'importance et au positionnement.

Dans le cas de création de plusieurs accès, la mesure du possible être regroupée.

#### 2.2.1.3. TRAITEMENT

La conception des accès doit :

- Participer à la limitation de l'impact des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés de ruissellement de la voie sur laquelle.

Les accès desservant des activités doivent être conçus en fonction de la destination des constructions qu'ils desservent.

### 2.2.2. CONDITIONS

Les terrains doivent être desservis par une voirie en état de viabilité, qui permet notamment de lutter contre l'incendie, la protection

### 2.2.2.1. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

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

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

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- 3,50 mètres pour une circulation à sens unique ;
- 4,50 mètres pour une voie à sens unique "partagée"
- 5,50 mètres pour une circulation à double sens.

### d) Voies

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales pour l'incendie et de collecte des déchets de

### 2.2.2.2. DESSE

Les emprises destinées aux modes doux doivent être aménagées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces entre quartiers et vers le centre-bourg.

## 2.2.3. CONDI PAR LES RESEA

### 2.2.3.1. ALIM

Tout terrain sur lequel une occupation doit être autorisée doit être alimentée en eau potable doit être en vigueur relative notamment à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être en vigueur.

### 2.2.3.2. ASSAI

### a) Eaux p

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être évacuées par :

- Par infiltration, en compatibilité avec la réglementation en vigueur ;
- Par la mise en place d'un système de collecte non alimentaire et non lié à l'hygiène, en vigueur définie dans l'arrêté du 21 mars 2017 pour les constructions nouvelles.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être évacuées par : au caniveau, au fossé, dans un puits, si la voie en est pourvue.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place de dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement.

Tout dispositif devra être conforme au zonage d'assainissement pluvial intégré au Schéma Directeur des Eaux Pluviales joint en annexe du présent PLU.

Pour rappel ce dernier fixe les prescriptions suivantes :

- En zone rouge :
  - Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non aligné sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphonée (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphonée, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.
- En zone orange :
  - Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non aligné sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public

est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;

- Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
- Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphonée (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphonée, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.

• En zone bleue :

- Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non aligné sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
- Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
- Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphonée (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphonée, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.

aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphon, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.

o En zone verte :

- o Pour le logement individuel : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
- o Pour le logement des cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité autorisée);
- o Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 3 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 20 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphon (cf. coupes de principe précédentes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphon, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.

o En zone violette :

Zone d'activités de la Queue de l'Âne : la règle imposée à tout nouvel aménagement, lors du réaménagement ou de l'extension d'une installation existante faisant l'objet d'un permis d'aménager ou de construire, ou d'une déclaration préalable, consiste en la collecte de l'ensemble des eaux de ruissellement, différenciant eaux de toitures pouvant être infiltrées directement et eaux de voiries et parkings pour lesquelles un traitement préalable sera imposé : au minimum cloison siphon (cf. coupes de principe précédentes), ou séparateur à hydrocarbures en cas d'activité à risque (dans ce cas le bassin de rétention sera rendu étanche).

Dans ce dernier cas de figure, la taille nominale (TN) des séparateurs à hydrocarbures en cas d'installation en amont d'un ouvrage d'infiltration respectera le ratio suivant : 8 l/s/1000 m<sup>2</sup> collectés.

La gestion des eaux pluviales pourra être réalisée par infiltration si la nature des sols le permet (après traitement), ou par rétention. Les ouvrages permettront la prise en charge

d'une pluie de retour 30 ans et dans le cas public sera limité à 1 l/s/ha.

L'ouvrage de rétention aura notamment des éléments particuliers et de retenir les eaux. Le bassin doit être stabilisé au moyen d'un débit peut être intégré au dispositif de cloison siphon, positionné en sortie d'

## b) Eaux

Toute construction ou installation doit être comprise le cas échéant, lorsque le raccordement d'un dispositif agréé par la Commune forme aux prescriptions du règlement d'

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'installation, située en zone d'assainissement d'assainissement de la commune, devra être non collectif validé par la Communauté, réservant la possibilité d'un raccordement

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'installation, située hors zone d'assainissement d'assainissement de la commune, devra être non collectif validé par la Communauté

Les dispositions internes des constructions au réseau public d'assainissement et le celui-ci. L'installation devra être vérifiée après traitements avant rejet au réseau p

## 2.2.3.3. ALIMENTATION

### COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de doivent être soit souterrains, soit scellés, rente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux réalisés en souterrain et regroupés sous un même concernés.

#### 2.2.3.4. DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du règlement départemental de DECI et du schéma communal DECI.

#### 2.2.3.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements ou de locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

#### 2.2.3.6. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSI-MILES

Une ou plusieurs aire(s) de collecte des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Elles disposeront de parois dont le matériau sera cohérent avec la construction des habitations proches.



# Partie 3 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX CONCERNEES PAR LES RISQU

## 3.1. LES ZONES CONCERNEES PAR L'ALEA FEU DE FORETS

### 3.1.1. SECTEURS SITUES EN ZONE URBAINE

Les propriétaires doivent débroussailler la totalité de la surface de leur parcelles, bâties ou non.

### 3.1.2. SECTEURS SITUES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE

Les propriétaires des constructions et installations de toute nature doivent débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour de leurs constructions et installations et sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées qui y conduisent, y compris sur les fonds voisins avec l'accord des propriétaires concernés.

## 3.2. LES ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE LITTORAL SUBMERSION MARINE

Le règlement graphique intègre la cote de l'aléa court terme (scénario de référence + 20 cm) liée à ce risque.

Au sein des zones concernées par ce risque, a minima doit être imposée une cote de plancher conformément au Porter à connaissance de 2016 annexé au présent PLU.

## Maître d'Ouvrage



Commune de Saint-Sulpice-de-Royan  
46 B route de Rochefort  
17 200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN  
st-sulpice-de-royan@mairie17.com  
Tel : 05 46 39 05 07

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



ECR Environnement  
Parc d'Activités du Courneau  
5 rue du Pré Meunier  
33 610 CANEJAN  
bordeaux@ecr-environnement.com



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
g.rey@atelierduperiscope.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°5.2 : REGLE

|                                        | <i>PRESCRIPTION</i> | <i>ARRET</i> | <i>APPROBATION</i> |
|----------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| <b>ELABORATION</b>                     | 17/11/2015          | 25/02/2019   | 20/01/2020         |
| <b>MODIFICATION<br/>SIMPLIFIEE N°1</b> |                     |              | 28/07/2022         |
| <b>MODIFICATION<br/>SIMPLIFIEE N°2</b> |                     |              |                    |

**SIGNATURE ET CACHET :**

**MISE EN LIGNE LE 28-06-2023**

## TABLE DES MATIERES

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Partie 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>Partie 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>Partie 3 : Dispositions applicables à la zone UX.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>Partie 4 : Dispositions applicables à la zone UK.....</b>  | <b>28</b> |
| <b>Partie 5 : Dispositions applicables à la zone AU.....</b>  | <b>34</b> |
| <b>Partie 6 : Dispositions applicables à la zone AP .....</b> | <b>42</b> |
| <b>Partie 7 : Dispositions applicables à la zone A .....</b>  | <b>47</b> |
| <b>Partie 8 : Dispositions applicables à la zone N .....</b>  | <b>54</b> |
| <b>Partie 9 : Dispositions applicables à la zone Nr.....</b>  | <b>60</b> |



# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON



## 1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).
- Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs (mobil-home...).

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite.

### 1.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 1.1.2.1. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

#### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ancien bâtiment concerné par un risque de dégradation ne pas mettre gravement en danger la sécurité.

#### 1.1.2.2. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

#### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions présentant un caractère de service public ;
- Les ouvrages et travaux soumis à autorisation ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions et installations nouvelles de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nouvelle ;

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usages ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement ;

### 1.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE

#### 1.1.3.1. SERVICE PUBLIC

A partir du seuil de 4 logements, les opérations doivent être composées de 50% de logements locatifs sociaux.

## 1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou divers ; entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

- Les nouvelles constructions doivent être implantée à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise publique. Par conséquent, pour les constructions présentant un recul de moins de 10 mètres par rapport à l'emprise publique, la piscine ne peut être implantée dans la bande de recul. Pour les constructions présentant un recul de plus de 10 mètres, la piscine peut être implantée entre la limite d'emprise publique et la construction, sous réserve de présenter un recul de 5 mètres minimum, d'être attenante à l'une des façades du bâtiment, d'être reliée à celui-ci par une terrasse, et de ne pas créer de rupture architecturale. NB : L'implantation d'une piscine en façade rue n'autorise aucune dérogation à la réglementation concernant les clôtures et les plantations.

##### **b) Règles**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs constructions, les règles s'appliquent que sur la voie de desserte la plus proche ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres ;
- Pour des raisons techniques justifiées ;
- Pour les installations d'intérêt collectif ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments ;
- Pour les annexes de moins de 40m<sup>2</sup>.

#### 1.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **a) Règle**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition d'être implantée à l'égout du toit ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

##### **b) Règles**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante ;
- Pour permettre de conserver les arbres ;
- Pour des raisons techniques justifiées ;
- Pour les installations d'intérêt collectif ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments ;

1.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNEMEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

1.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions (habitation + annexes) ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

**b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

1.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

**b) Règles alternatives**

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

1.2.2. QUALITE URBAINEENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, tout projet intégré aux plans de l'urbanisme sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.2.1. INSERTIONDES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, etc.) devront être intégrés dans un volume de construction ou une façade, afin qu'ils ne soient pas perçus.

**a) Implantation sur le terrain**

L'implantation des constructions doit être en harmonie avec la trame de construction et aux accès respectent le terrain.

Les affouillements et les exhaussements doivent être évités pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales et la gestion de l'écoulement naturel sur les forêts. Une bonne insertion dans les perspectives urbaines est recherchée.

**b) Architecture**

Les techniques d'architecture innovantes sont encouragées sur les sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale, il pourra être dérogé aux règles existantes et nouvelles constructions doivent être en harmonie avec les environnants.

**c) Disposition des constructions**

Toute intervention sur les constructions doit faire appel aux dispositifs et techniques de protection et doit rechercher le meilleur compromis entre les différents enjeux.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement des panneaux photovoltaïques ou dispositifs doit tenir compte de leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement doit être évité.

La coloration des ouvrages sera adaptée  
général des constructions.

Les couleurs vives et les « gris ciment » seront prohibés.

#### **f) Couverture**

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

Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture posés doivent être similaires à ceux d'origine.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension doit être dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension doit également être identique à celui de l'habitation.

#### **g) Zinguerie**

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

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

#### **h) Les ouvrages techniques**

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

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

#### **i) Les enseignes**

- Les enseignes en applique :

Une seule enseigne par façade est autorisée.

Elle pourra être :

- soit intégrée à l'intérieur des baies,
- soit peinte ou collée sur la devanture,
- soit fixée directement sur le mur.

La publicité lumineuse, l'éclairage en couleurs ou intermittent sont interdits sur les façades.

Les caissons plastiques sont interdits ; toutefois l'utilisation de plexiglas ou de produits similaires peut être tolérée.

Les enseignes franchisées ne seront autorisées que si elles respectent les règles ci-dessus.

- Les enseignes en potence :

Une seule enseigne est autorisée.

Elle sera située au bord de la limite séparative et constituera un élément constitutif de la façade (bandeaux, etc.)

### **1.2.2.3. DISPOSITIONS**

#### **CONSTRUCTIONS**

##### **a) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une volumétrie cohérente avec l'architecture existante, faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle.

La volumétrie devra être en accord avec la hauteur de la construction.

La hauteur sera définie de façon à respecter l'équilibre et l'harmonie avec les volumes, les lignes d'architecture.

##### **b) Façades**

L'emploi à nu en parement extérieur de béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades doivent être adaptées et répondre aux conditions suivantes.

Dans la zone concernée par les périmètres de protection, les baies vitrées sont interdites visibles depuis la rue. Les façades sur rue seront plates. Les effets de saillies et de récessions de la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer de la typologie et des volumes des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et durs
- tous matériaux laissés à nu

- Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures sur façades doivent être adaptées à l'architecture existante.

Le dimensionnement et la situation des ouvertures doivent respecter le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes doivent être alignées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

*NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.*

Les couvertures des toitures admis sont d'aspect tuile canal ou creuse de tons ocres variés.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente de toiture est de l'ordre de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée...),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boîte ».

### ***c) Evacuation des eaux de pluies***

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

## **1.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES**

### ***a) Façades des annexes***

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

### ***b) Toitures des annexes***

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

## **1.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES**

Les piscines doivent faire l'objet d'une implantation spécifique.

- Le liner, les coques et les couvercles (sauf en émeraude) pour se fondre dans le paysage.
- Les terrasses seront affleurantes ;
- Les locaux techniques seront intégrés à l'annexe.

## **1.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES**

### ***a) Les clôtures***

La hauteur des clôtures est limitée à 1 m. La hauteur des clôtures pourra être portée à 1,20 m si la clôture est maçonnée sur le domaine public.

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, la finition de la maison d'habitation sera de même ton que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie de briques ou de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un mur en pierre.
- Soit d'un mur bahut, à partie basse en pierre ou en maçonnerie, haut par rapport au terrain naturel et d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et leu
- Les parois en bois « tressé » (type

Au niveau des entrées, la clôture devra être hors-sol des réseaux alimentant le lot, s'ils existent.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être de la même couleur que les couleurs du projet de construction ou bien de la couleur de la clôture à proximité.

### ***b) Les clôtures séparatives***

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,20 m.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur verte ou blanche ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

#### ***c) Règles alternatives***

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

#### ***d) Les haies***

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

### **1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **1.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

##### ***a) Règle générale***

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

##### ***b) Règles alternatives***

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour des opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques de la zone et avec les contraintes

#### **1.2.3.2. TRAITEMENT**

##### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être aménagés afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres doit tenir compte du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis, ensoleillement...). Elle prendra également en compte les besoins en entretien afin d'assurer la pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives.

##### ***b) Espaces affectés***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, aux entrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion paysagère doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations doivent avoir un traitement paysager en harmonie avec le milieu. Elles doivent notamment être conçues de manière à assurer la sécurité et la qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements doit privilégier des plantations ou la conservation des arbres existants, privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent être aménagées d'un seul tenant, sans création de séquences, afin de limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existants compris) pour dix places.

##### ***c) Espaces de stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent être aménagés de manière à limiter l'impact visuel depuis les parcelles voisines et depuis les voiries publiques.

# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON



## 2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 2.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).
- Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs (mobil-home...).

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite.

### 2.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1.2.1. CONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

##### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ancien bâtiment concerné par un risque particulier, afin de ne pas mettre gravement en danger la sécurité.

#### 2.1.2.2. CONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

##### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions présentant un caractère de service public ;
- Les ouvrages et travaux soumis à l'obligation de sécurité ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions et installations nouvelles de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nouvelle ;

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usages ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque particulier ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement.

Dans le périmètre concerné par le risque particulier, les utilisations du sol sont soumises au « Plan de Prévention des Risques » du présent dossier de PLU.

## 2.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### 2.1.3.1. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

A partir du seuil de 4 logements, les opérations d'aménagement comprendront un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

## 2.2. CARACTERISTIQUES FONCTIONNELLES, SOCIALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à construire et ils fixent pour toute opération d'aménagement à respecter au regard des formes urbaines, sociales, fonctionnelles et paysagères de la présente commune.

Les droits à construire des terrains sont :

- De l'emprise au sol maximale autorisée sur les surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux limites entre deux constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection des biens et des personnes.

### 2.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS

#### 2.2.1.1. IMPLANTATIONS

##### PORT AUX VOIES

##### **a) Règles**

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites de parcelles voisines ou en recul de 5 mètres.
- Les piscines doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite de parcelle voisine ou en recul de 10 mètres dans la bande de recul. Pour les constructions situées dans la bande de recul, la piscine peut être implantée entre la limite de parcelle et la réserve de recul de 10 mètres, à condition de présenter un recul de 5 mètres par rapport aux façades du bâtiment, d'être reliée à la limite de parcelle par une rupture architecturale. NB : L'implantation de piscines est soumise à aucune dérogation à la réglementation.

**b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.
- Pour les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont l'implantation est libre.

**2.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAP-****PORT AUX LIMITES SEPARATIVES****a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

**b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

**2.2.1.3. IMPLA****MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions n doit être au moins égal à 3 mètres.

**2.2.1.4. EMPR****a) Règle**

Sur une même unité foncière, l'emprise doit pas excéder 40% de la superficie t

**b) Règles**

Cette emprise maximum pourra être po

- Dans le cas d'opérations d'ensemble sociaux ;
- Pour les installations et locaux tech

**2.2.1.5. HAUT****a) Règle**

La hauteur, mesurée à partir du sol n jusqu'à l'égout du toit ou au bas de l'ac

Pour les annexes isolées, leur hauteur partir du sol naturel de référence ou du

**b) Règles**

En cas d'aménagement, d'extension, de hauteur supérieure à celle fixée ci-ava existante.

## **2.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour rappel, tout projet intégré aux périmètres de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **2.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Architecture contemporaine**

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

#### **c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un élément bâti, ils devront être masqués de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Climatiseurs**

Ces matériels doivent être implantés de façon à ne pas gêner la visibilité du domaine public et à réduire leurs nuisances sonores.

S'ils sont posés en façade ou adossés à un élément de construction (volume, auvent, etc...), ils devront être masqués afin de limiter leur impact visuel ; leur utilisation est interdite.

Les blocs climatisation seront masqués.

Dans le cas où ils seraient posés sur un élément bâti, ils devront être masqués de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être intégrées dans le bâtiment. Dans le cas contraire, elles seront intégrées dans le paysage et traitées comme une annexe à l'habitation afin de limiter leur impact visuel.

#### **f) Folies**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas être utilisé pour le faitage des constructions.

### **2.2.2.2. DISPOSITIONS EXISTANTES**

Les travaux de restauration, réhabilitation ou de création de constructions doivent utiliser des méthodes adaptées au traitement des éléments existants.

#### **a) Pierre**

Les parties de pierre de taille destinées à la réalisation de sculptures, etc. :

- Ne doivent pas être supprimées ou remplacées.
- Doivent rester apparentes et n'être pas recouvertes.

L'emploi de techniques susceptibles de provoquer des vibrations (marteau pneumatique, sablage, ...) est interdit.

**b) Moellons**

Les ravalements d'aspect pierres apparentes (décroustage et piquetage d'enduit) sont interdits.

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

**c) Les enduits**

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

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

**d) Les ouvertures**

- **Percements :**

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, à l'exception des commerces et des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée (baies vitrées, vitrines) et aux étages est interdit, sur façade rue, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

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

- **Menuiseries :**

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les menuiseries seront restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, à grands carreaux traditionnels dès lors qu'il s'agit de baies classiques (les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 voire 4 carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail).

Dans ce périmètre, les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou vernis est interdit.

- **Ouvertures :**

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

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

**e) Les couleurs**

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

Les couleurs vives et les « gris ciment »

**f) Couleur**

Les toitures seront couvertes de tuiles placées suivant la nature de toitures adhérentes originelles. Les pentes des toitures

Dans le cas d'une rénovation, les matériaux d'origine.

Dans le cas d'une extension d'une construction, être dans le prolongement et le même type de couverture employé pour l'extension.

**g) Zinguerie**

Les éléments de zinguerie tels chéneaux, gouttières, obligatoirement en zinc et conformes à

Les descentes des EP seront placées de manière à ne pas endommager les éléments décoratifs de

**h) Les ouvrages**

Les coffrets d'alimentation et comptage électrique soit encastrés dans la maçonnerie

La pose d'antennes et de toute installation technique de l'architecture et de l'espace est soumise à

**i) Les enseignes**

- **Les enseignes en applique :**

Une seule enseigne par façade est autorisée.

Elle pourra être :

- soit intégrée à l'intérieur des baies,
- soit peinte ou collée sur la devanture,
- soit fixée directement sur le mur.

La publicité lumineuse, l'éclairage en couleurs

Les caissons plastiques sont interdits ; les enseignes lumineuses peuvent être tolérées.

Les enseignes franchisées ne seront autorisées que si

- **Les enseignes en potence :**  
Une seule enseigne est autorisée.

Elle sera située au bord de la limite séparative, sans masquer ni endommager les éléments constitutifs de la façade (bandeaux, etc.) - surface maximale 0.80 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES

#### CONSTRUCTIONS

##### **a) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à respecter le vélum général du bourg et des villages, en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

##### **b) Façade**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

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

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les baies vitrées sont interdites visibles depuis l'espace public. Les arcades sont interdites. Les façades sur rue seront plates. Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

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

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

- Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et de ciment,
- tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges.

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront extérieurs.

Pour la coloration, les couleurs vives et

- Couvertures

*NB : Les dispositions relatives aux toitures d'intérêt collectif.*

Les couvertures des toitures admises se

Les antennes paraboliques doivent être public ou des voies principales. Elles se

La pente de toiture est de l'ordre de 35

Les toitures plates dites en terrasse pe

- A condition que le projet répond particulière ou à une approche env
- Pour permettre la réalisation d'un é une limite séparative (surface au p

Dans tous les cas, sa hauteur est limit avant toit, porche, galerie, pergola, etc.

##### **c) Evacuation**

La mise en place d'une évacuation des descentes en zinc, voire en aluminium zinc.

### 2.2.2.4. DISPO

##### **a) Façade**

Les constructions doivent présenter en faisant référence à (ou réinterprétant) l

Dans le cas de dépendances en maçon avec la construction principale : la cou identiques à ceux de la construction pri

##### **b) Toiture**

La toiture des constructions annexes d

La pente des toitures doit être comprise principale et la couverture des toitures construction principale.

### 2.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse :

- Le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage ;
- Les terrasses seront affleurantes ;
- Les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

### 2.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES

#### **a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre ;

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

#### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur verte ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claustra ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

#### **c) Règles particulières**

Une disposition réglementaire différente :

- Pour l'extension ou l'entretien des constructions patrimoniales.

#### **d) Les haies**

Toutes les clôtures peuvent être doublées à 0,5 mètre au moins des limites pour accéder à la propriété voisine.

## **2.2.3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS**

### 2.2.3.1. ESPACES NON BATIS

#### MALE DES SURFACES NON IMPLANTÉES

#### **a) Règles générales**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit être égale à la surface totale du terrain.

#### **b) Règles particulières**

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit être égal à :

- Pour des opérations d'ensemble ou de caractère social ;
- Pour les installations et locaux techniques.

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

### 2.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

#### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### ***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



**AR Prefecture**

017-211704093-20220728-DELIB2254-DE  
Reçu le 01/08/2022  
Publié le 01/08/2022

# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON

## 3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 3.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

### 3.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 3.1.2.1. CONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

#### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de respecter les principales caractéristiques d'un bâtiment concerné par un risque ce pas mettre gravement en danger la sécurité

#### 3.1.2.2. CONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

#### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions présentant un caractère de service
- Les ouvrages et travaux soumis à
- Les constructions à usage commercial
- Les constructions à destination d'habitat
- Les constructions et installations de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure
- Les extensions des constructions existantes

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usages
- Que leur implantation ne présente
- Que leur fonctionnement soit compatible

## 3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 3.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 35 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733 et la RD14,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;

- Pour les installations d'intérêt collectif

#### 3.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A LA LIMITE SEPARATIVE

##### PORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du plan de zonage ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif

#### 3.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A LA LIMITE SEPARATIVE

##### MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

#### 3.2.1.4. EMPRISE AU SOL

##### **a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol ne pourra excéder la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 100 % :

- Pour les installations et locaux techniques

### 3.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

#### **b) Règles alternatives**

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## 3.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 3.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement des panneaux photovoltaïques ou dispositifs doit tenir compte de leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement doit être étudié pour éviter leur impact visuel.

Dans le cas où ils seraient posés sur un mur, ils doivent être traités de manière à ne pas les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs**

Ces matériels doivent être implantés de manière à ne pas gêner la visibilité du domaine public et à réduire leurs nuisances sonores.

S'ils sont posés en façade ou adossés à un mur, ils doivent être traités de manière à ne pas masquer à la vue un élément de construction (volume, arête, etc...) afin de limiter leur impact visuel ; leur utilisation est interdite.

Les blocs climatisation seront masqués.

Dans le cas où ils seraient posés sur un mur, ils doivent être traités de manière à ne pas les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être traitées de manière à ne pas masquer à la vue un élément de construction (volume, arête, etc...) afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Éoliennes**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas être utilisé pour le faitage des constructions.

### 3.2.2.2. DISPOSITIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une qualité architecturale et paysagère de manière à ne pas porter atteinte à ce caractère.

#### **a) Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus doivent être traités de manière à ne pas masquer à la vue un élément de construction (volume, arête, etc...) afin de limiter leur impact visuel.

Les façades doivent être traitées avec soin et de présentation soignée.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

### ***b) Volumétrie***

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à être en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

### ***c) Toitures***

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

### ***d) Evacuation des eaux de pluies***

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

## **3.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES**

### ***a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

### ***b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)***

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

### ***c) Règles alternatives***

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des patrimoniaux.

### ***d) Les haies***

Les clôtures seront doublées, le long des clôtures, plantées à 0,5 mètre au moins de la clôture pour avoir à accéder à la propriété voisine.

## **3.2.3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS**

### **3.2.3.1. ESPACES LIBRES**

#### **MALE DES SURFACES NON IMPLANTÉES**

### ***a) Règles***

La surface d'espaces libres en pleine terre doit être égale à la surface totale du terrain.

### ***b) Règles***

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit être égal à 100 % :

- Pour les installations et locaux techniques, les surfaces d'espaces libres doivent être compatibles avec les contraintes réglementaires de la zone et avec les contraintes environnementales.

### **3.2.3.2. TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES**

### ***a) Espaces libres***

Les espaces libres en pleine terre doivent être traités de manière à s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres doit être adaptée au terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis, orientation, etc.). Elle prendra également en compte les besoins en entretien afin d'assurer la pérennité des espaces.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives.

***b) Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérobie doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON

## 4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 4.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

### 4.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 4.1.2.1. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

#### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ancien bâtiment concerné par un risque ce qui ne doit pas mettre gravement en danger la sécurité.

#### 4.1.2.2. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

#### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions présentant un caractère de service public ;
- Les ouvrages et travaux soumis à autorisation préalable ;
- Les installations et extension de installations de toute nature ;
- Les constructions et installations nouvelles de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nouvelle.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usages ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec l'environnement.



## 4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 4.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### a) Règle générale

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

##### b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

#### 4.2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### a) Règle

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

##### b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante, la distance peut être inférieure à la date d'approbation de la carte communale ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

#### 4.2.1.3. IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

#### 4.2.1.4. EMPRISE AU SOL

##### a) Règle

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol doit être inférieure à la superficie totale du terrain.

##### b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être inférieure à la superficie totale du terrain pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

#### 4.2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### a) Règle

La hauteur en tout point des constructions doit être inférieure à la hauteur du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 12 mètres.

### **b) Règles alternatives**

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## **4.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### **4.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

#### **DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

### **c) Climat**

Ces matériels doivent être implantés de façon à ne pas gêner la visibilité de l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores.

S'ils sont posés en façade ou adossés à un élément de construction (volume, auvent, etc...), ils doivent être traités afin de limiter leur impact visuel ; leur installation doit être interdite.

Les blocs climatisation seront masqués.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

### **d) Dispositifs**

Les cuves de récupération des eaux pluviales, lorsqu'elles sont posées sur un toit terrasse, le cas contraire, elles seront intégrées dans la construction et traitées comme une annexe et associées à la toiture pour limiter leur impact visuel.

### **e) Eoliennes**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas être installé sur le faitage des constructions.

### **4.2.2.2. DISPOSITIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une qualité architecturale et paysagère ne portant atteinte à ce caractère.

Lors de la réalisation de nouvelles installations, les documents suivants, produits par les services compétents :

- Un plan de masse portant sur l'ensemble des lieux et l'aménagement général ;
  - Une étude paysagère permettant de définir des espaces permanents et définissant un programme d'aménagement destinés à en assurer la meilleure insertion ;
  - Des plans de détail permettant de définir les matériaux à employer ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être traités ou à nu de matériaux d'aspect métallique sera interdit.

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

#### 4.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

##### **a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en matériaux précaires ;
- Les clôtures pleines en béton.

##### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,60 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

##### **c) Règles alternatives**

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

##### **d) Les haies**

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

## **4.2.3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS**

### 4.2.3.1. ESPACES NON BATIS

#### MALE DES SURFACES NON IMPLANTÉES

##### **a) Règle**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit être égale à la surface totale du terrain.

##### **b) Règles**

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit être d'au moins 10 %.

- Pour les installations et locaux techniques, le pourcentage d'espace en pleine terre doit être d'au moins 5 %.

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques de la zone et avec les contraintes environnementales.

### 4.2.3.2. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

##### **a) Espaces libres**

Les espaces libres en pleine terre doivent être traités de manière à s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres doit être adaptée au terrain (forme de la parcelle, relief, visibilité, etc.). Elle prendra également en compte les besoins en entretien afin d'assurer la pérennité de ces espaces.

Les haies accompagnant les clôtures doivent être entretenues régulièrement.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes de cypripède de leylandi... ;
- La plantation d'espèces invasives ou exotiques (ex : etc.).

##### **b) Espaces affectés**

Le traitement des espaces affectés au stationnement doit être soigné et les entrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des espaces doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

### ***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON

## 5.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 5.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (*Voir dispositions communes à toutes les zones*).

### 5.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 5.1.2.1. CONSTRUCTIONS SOUMIS A L'IDENTIQUE

#### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de respecter les principales caractéristiques d'un bâtiment concerné par un risque ce pas mettre gravement en danger la sécurité

#### 5.1.2.2. CONSTRUCTIONS SOUMIS A DES CONDITIONS

#### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- Les ouvrages et travaux soumis à conditions
- Les constructions et installations nouvelles de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nouvelle

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usages
- Que leur implantation ne présente
- Que leur fonctionnement soit compatible

### 5.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 5.1.3.1. PROGRAMME DE LOGEMENTS COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENTS AFFECTE A DES CATEGORIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

En fonction de la situation géographique de chaque zone AU, l'opération d'aménagement comprendra une proportion de logements locatifs sociaux différente, réparties de la façon suivante :

- Zone AU « Terres de l'Ormeau » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 75% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Prés du village » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Saint-Martin Est » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 10% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Saint-Martin Ouest » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Route de Saint-Palais » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Chemin de l'Ardiller » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Jaffe Est » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 75% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Jaffe Ouest » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 50% de logements locatifs sociaux,
- Zone AU « Brie-Champagnole » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 33% de logements locatifs sociaux,
- Zones AU « Aubat Est » et « Aubat Ouest » : l'opération d'aménagement comprendra un minimum de 33% de logements locatifs sociaux.

### 5.2. CARACTERISTIQUES FONCTIONNELLES, RÈGLES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à construire et ils fixent pour toute opération à respecter au regard des formes urbaines, des caractéristiques fonctionnelles et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont :

- De l'emprise au sol maximale autorisée sur les surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux limites de terrain ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection des biens voisins ;

#### 5.2.1. VOLUMETRIE ET RÈGLES D'IMPLANTATION

##### 5.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PORT AUX VOIES

###### a) Règles d'implantation

- Les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 30 mètres par rapport à la limite de terrain.
- Par rapport aux autres voies, les constructions doivent respecter l'alignement de ces dernières ou se situer en retrait.
- Les piscines doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la limite de terrain d'emprise publique. Par conséquent, les piscines doivent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à la limite de terrain dans la bande de recul. Pour les constructions, la piscine peut être implantée entre la limite de terrain et la réserve de présenter un recul de 10 mètres par rapport à la façade du bâtiment, d'être reliée à la limite de terrain par une rupture architecturale. NB : L'implantation de la piscine ne constitue aucune dérogation à la réglementation.

### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.
- Pour les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont l'implantation est libre.

### **5.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAP-**

### **PORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

### **5.2.1.3. IMPLA**

### **MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions n doit être au moins égal à 3 mètres.

### **5.2.1.4. EMPRE**

#### **a) Règle**

Sur une même unité foncière, l'emprise doit pas excéder 50% de la superficie t

#### **b) Règles**

Cette emprise maximum pourra être po

- Pour les installations et locaux tech

### **5.2.1.5. HAUT**

#### **a) Règle**

La hauteur en tout point des constructi référence ou du sol fini s'il est plus bas,

Pour les annexes isolées, leur hauteur e partir du sol de référence ou sol fini s'il

#### **b) Règles**

En cas d'aménagement, d'extension, de hauteur supérieure à celle fixée ci-ava existante.



## **5.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### **5.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

#### **DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Architecture contemporaine**

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

#### **c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Climat**

Ces matériels doivent être implantés de façon à ne pas gêner la visibilité de l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores.

S'ils sont posés en façade ou adossés à un élément de construction (volume, auvent, etc...), ils doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel ; leur utilisation est interdite.

Les blocs climatisation seront masqués.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être traitées de façon à limiter leur impact visuel. Le cas contraire, elles seront intégrées à l'habitat existant ou traitées comme une annexe à l'habitat existant.

#### **f) Eoliennes**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas être utilisé pour le faitage des constructions.

### **5.2.2.2. DISPOSITIONS**

#### **CONSTRUCTIONS**

#### **a) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une volumétrie qui ne fait pas référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle.

La volumétrie devra être en accord avec l'architecture traditionnelle.

#### **b) Façades**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux tels que le béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades doivent être traitées de façon à répondre aux conditions suivantes.

Les effets de tour ou les éléments d'architecture doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

- Composition

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

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

- Mise en œuvre

Sont interdits :

- les enduits plastiques et de ciment,
- tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

*NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.*

Les couvertures des toitures admises sont d'aspect tuile canal ou creuse de tons ocres variés.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente de toiture est de l'ordre de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée...),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boîte ».

### **c) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

### **5.2.2.3. DISPO**

#### **a) Façade**

Les constructions doivent présenter en...  
faisant référence à (ou réinterprétant) l...

Dans le cas de dépendances en maçon...  
avec la construction principale : la cou...  
identiques à ceux de la construction pri...

#### **b) Toiture**

La toiture des constructions annexes do...

La pente des toitures doit être comprise...  
principale et la couverture des toitures...  
construction principale.

### **5.2.2.4. DISPO**

Les piscines doivent faire l'objet d'une i...

- Le liner, les coques et les couver...  
émeraude) pour se fondre dans le
- Les terrasses seront affleurantes ;
- Les locaux techniques seront inté...  
annexe.

### **5.2.2.5. DISPO**

#### **a) Les clô**

La hauteur des clôtures est limitée à 1...  
hauteur des clôtures pourra être portée...

Si la clôture est maçonnée sur le doma...  
de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont adm...

- Soit de murs à l'ancienne en moell...
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie...  
tuiles si l'épaisseur le permet ou d'...  
seront de même ton que l'habitation...
- Soit d'un mur bahut, à partie bass...  
haut par rapport au terrain naturel...  
d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

#### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur vert ou blanc ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

#### **c) Règles alternatives**

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

#### **d) Les haies**

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

### **5.2.3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS**

#### **5.2.3.1. ESPACES LIBRES**

##### **MALE DES SURFACES NON IMPLANTÉES**

#### **a) Règle**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit être au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

#### **b) Règles**

Le pourcentage d'espace en pleine terre doit être au moins égal à 10%.

- De toitures végétalisées ou solutions alternatives.
  - Pour les installations et locaux techniques.
- Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques paysagères de la zone et avec les contraintes d'urbanisme.

#### **5.2.3.2. TRAITEMENT DES ESPACES**

#### **a) Espaces libres**

Les espaces libres en pleine terre doivent être traités de manière à s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres doit être adaptée au terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis, orientation, ensoleillement...). Elle prendra également en compte les besoins en entretien afin d'assurer la pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives.

#### **b) Espaces affectés**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, aux entrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion paysagère doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations doivent avoir un traitement paysager en harmonie avec le milieu. Elles doivent notamment être conçues de manière à assurer une bonne qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

***c) Espaces extérieurs affectés au stockage***

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON

## 6.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 6.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés

aux documents graphiques (Espace patrimoine à protéger), à l'exception des conditions.

Dans le périmètre du risque d'inondation, les travaux d'entretien et l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection, l'entretien ou l'aménagement hydraulique nécessaires à l'état des continuités écologiques, qui n'aggravent pas l'exposition des biens ;
- Les travaux d'entretien, les mises en sécurité des constructions existantes (aménagement des toitures, etc.) sous réserve de ne pas entraîner d'augmentation de la vulnérabilité des biens.

### 6.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 6.1.2.1. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

##### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ouvrage existant. La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque de catastrophe naturelle ne doit pas mettre gravement en danger la sécurité des personnes.

#### 6.1.2.2. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

##### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- L'adaptation, la réfection, l'extension ou la reconstruction à l'approbation du PLU, liées et nécessaires à la mise en valeur du patrimoine ;
  - Les ouvrages et travaux soumis à autorisation de la commune ;
  - Les constructions et installations nouvelles de toute nature ;
  - Les équipements d'infrastructure nouvelle ;
- Sous réserve :
- D'être compatibles avec la vocation d'environnement et de paysage ;

- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## 6.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 6.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 6.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### **a) Règle générale**

L'extension des constructions sera réalisée dans le prolongement des constructions existantes.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

#### 6.2.1.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### PORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, cette distance ne peut être inférieure à 1 m.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

#### 6.2.1.3. EMPRISE AU SOL

##### **a) Règle générale**

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol ne peut excéder la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Cette emprise maximum pourra être portée à 100 % pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

#### 6.2.1.4. HAUTEUR MAXIMALE CONSTRUCTIBLE

##### **a) Règle générale**

La hauteur devra respecter la hauteur maximale constructible.

## **6.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### **6.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

Ces matériels doivent être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie en bois.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de ventilation**

Les cuves de récupération des eaux pluviales, dans le cas contraire, elles seront intégrées ou masquées traitées comme une annexe à l'habitation afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Eoliennes**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas être intégré au faitage des constructions.

### **6.2.2.2. DISPOSITIONS EXISTANTES**

Un effort devra être réalisé pour l'insertion des constructions nouvelles qui devront être accompagnées de plantations.

#### **a) Toitures**

La pente sera comparable aux couvertures existantes pour les toitures en tuiles. Les couvertures en matériaux naturels pour les tuiles soit des tons correspondant aux autres matériaux.

#### **b) Matériaux**

Les bâtiments construits en pierre de taille doivent apparaître le parement d'origine. En cas de rénovations, les peintures.

Les habitations construites en moellons ou briques, tels que les enduits à la chaux aérienne.

Les joints maçonnés des murs de pierre ou de brique, du matériau de parement, et seront traités de la même manière.

Les annexes et dépendances existantes ou nouvelles, clairs de même ton, arasés au nu des parois.

En cas de reprises, surélévations ou modifications, d'utiliser des pierres de même nature que les existantes.

Lors des ravalements, on préservera l'aspect des cadres (cadrements...).



**c) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

**6.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

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

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

**6.2.3. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS****6.2.3.1. TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS****a) Espaces publics**

Les haies accompagnant les clôtures doivent être entretenues et entretenues.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes (de cyprès de leylandi...) ;
- La plantation d'espèces invasives ou nuisibles.

**b) Espaces privés**

Le traitement des espaces affectés au stationnement des véhicules doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations de voirie doivent avoir un traitement paysager en harmonie avec l'environnement. Elles doivent notamment être conçues de manière à assurer la sécurité et la qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements doit privilégier des plantations ou la conservation des arbres existants, privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent être aménagées d'un seul tenant, sans création de séquences, afin de limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou nouveau) par place de stationnement.

**c) Espaces de stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent être aménagés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et depuis les parcelles voisines.

# Partie

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# ZO

## 7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 7.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous

conditions.

Dans le périmètre concerné par le risque, les utilisations du sol sont soumises au « D » du présent dossier de PLU. Dans l'attente d

- Les travaux portant sur la réfection, l'aménagement hydraulique nécessitant en état des continuités écologiques, n'aggravent pas l'exposition des biens ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes des constructions existantes (aménagement des toitures, etc.) sous réserve de ne pas entraîner d'augmentation de la vulnérabilité des

### 7.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 7.1.2.1. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ancien bâtiment concerné par un risque de catastrophe naturelle, ne pas mettre gravement en danger la sécurité

#### 7.1.2.2. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- Dans la zone A située dans l'espace protégé :
  - L'adaptation, la réfection ou la reconstruction d'habitations existantes, sous réserve d'approbation du PLU liée à la nécessité de respecter les règles d'urbanisme ;
- Dans la zone A située hors espace protégé :
  - Les constructions nouvelles, qu'elles soient réalisées en zone agricole, sous réserve de la nécessité de respecter les règles d'urbanisme ;
  - Les installations classées, sous réserve d'élevage, sous réserve :

- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants,
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisières de boisements existants ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de du présent règlement ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

L'ensemble de ces constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes d'environnement et de paysage ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## 7.2. CARACTERISTIQUES RALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à construire et ils fixent pour toute opération soumise à autorisation de construire au regard des formes urbaines, des caractéristiques mentales et paysagères de la présente commune.

Les droits à construire des terrains sont :

- De l'emprise au sol maximale autorisée sur les surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux limites entre deux constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection des arbres et des espaces verts ;

### 7.2.1. VOLUMETRIE ET TIONS

#### 7.2.1.1. IMPLANTATION

##### PORT AUX VOIES

##### a) Règles

Toute construction doit s'implanter en respectant :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à la voie ;
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites de la parcelle ;

##### b) Règles

Les règles d'implantation peuvent différer selon :

- Pour permettre de conserver les arbres et les espaces verts ;
- Pour des raisons techniques justifiées ;
- Pour les installations d'intérêt collectif ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments existants ;

### 7.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

### 7.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées doivent s'implanter intégralement à moins de 10 mètres de la construction principale.

### 7.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur une même unité foncière, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

### 7.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions à usage d'activité agricole, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est

#### **b) Règles**

Les règles de hauteur des constructions

- Pour certains éléments techniques de sécurité de l'activité (cheminées, justification technique et de leur in

## 7.2.2. QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 7.2.2.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation) devront être intégrés dans un volume de couverture ou une façade, afin qu'ils ne

#### **a) Implantation sur terrain**

L'implantation des constructions doit être en harmonie avec la construction et aux accès respectent le terrain.

Les affouillements et les exhaussements doivent favoriser l'infiltration naturelle des eaux et ne pas gêner l'écoulement naturel sur les forêts. Une bonne insertion dans les perspectives.

#### **b) Dispositifs de renouvellement**

Toute intervention sur les constructions doit appeler aux dispositifs et techniques de protection et doit rechercher le meilleur compromis entre

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les dispositifs ou panneaux photovoltaïques ou doivent être conçus pour leur impact visuel.

Dans le cas où ils seraient posés sur un terrain, ils doivent être masqués à la vue depuis le domaine

### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

Ces matériels doivent être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

## **7.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **TIONS EXISTANTES**

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

### **a) Toitures**

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les toitures d'aspect tuile canal, tige de botte ou romane de tonalités mélangées seront employées.

Pour les toitures composées d'ardoise comme matériau afin de restituer l'état

Les pentes existantes seront conservées

L'habillage des gouttières par caisson en

Les châssis de toit sont autorisés sous dans l'épaisseur du toit.

### **b) Façades**

Les bâtiments construits en pierre de ta paraître le parement d'origine. En auc ni peintes.

Les habitations construites en moellons tels que les enduits à la chaux aérienne

Les joints maçonnés des murs de pierre ton du matériau de parement, et seront

Les annexes et dépendances existante clairs de même ton, arasés au nu des p

En cas de reprises, surélévations ou p d'utiliser des pierres de même nature q

Lors des ravalements, on préservera l'e cadremments...).

L'utilisation du bois peut être admise n tion d'anciens bâtiments agricoles (baro

### **c) Ouvertures**

Les façades vues du domaine public ser de composition verticale. Le percement doit être conçu en relation avec l'ensem

### **d) Menuiseries**

Les menuiseries comportent deux ouvra sont de composition simples, avec ou s

D'autres matériaux que le bois peuv condition de respecter le dessin des me

L'installation de volets roulants sera acco

### 7.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A VOCATION D'HABITAT

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

#### **a) Toitures**

Les couvertures des toitures seront d'aspect tuiles creuses, traditionnelle (canale) ou mécanique (romane) et de tons mélangés.

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

Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

#### **b) Façades**

Les couleurs se rapprocheront de la teinte pierre à sable de pays. L'emploi de matériaux bruts non revêtus est interdit.

Le bois pourra être admis en bardage sous réserve qu'il participe à la composition et à l'équilibre de la façade.

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

#### **c) Ouvertures**

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur un principe d'ordonnancement et de composition simple et en relation avec le bâti traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

#### **d) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

### 7.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes.

Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

#### **a) Toitures**

- Les pentes des toits des nouvelles constructions...
- Les toitures monopentes sont interdites...
- Les couvertures d'aspect brillant (tuiles mécaniques) sont interdites...
- Les toitures seront de ton mat et les couleurs pourront également être d'aspect mécanique (romane), de tonalité neutre passant par le rose, rouge, etc.

#### **b) Façades**

- Dans le cas de bardage, la teinte doit correspondre parfaitement au bâti existant et aux gammes de d'ocre clair à brun foncé.
- Les couleurs des façades doivent être sobres et voisines.

### 7.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

Les annexes, notamment abris de jardin, doivent avoir le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées avec la même teinte que la construction principale.

Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdites.

### 7.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de clôture, la hauteur peut être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ou en pays apparentes seront conservés dans les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques de qualité.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises sont interdites.

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ou en pierres sont interdits.

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

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

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent être aménagées d'un seul tenant, sans création de séquences, afin de limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existants compris) pour 10 places.

### c) **Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Les espaces extérieurs de stockage doivent être aménagés de manière à limiter l'impact visuel depuis les parcelles voisines.

## **7.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### 7.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

#### **a) Espaces libres**

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi...) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### **b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.



# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZO

## 8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 8.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre concerné par le risque, les utilisations du sol sont soumises au « Plan de prévention des risques » présent dossier de PLU. Dans l'attente

- Les travaux portant sur la réfection, l'entretien ou l'aménagement hydraulique nécessitant des travaux en état des continuités écologiques ne n'aggravent pas l'exposition des biens et personnes ;
- Les travaux d'entretien, les mises à jour ou les constructions existantes (aménagement des toitures, etc.) sous réserve de ne pas entraîner l'augmentation de la vulnérabilité des biens et personnes ;

### 8.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 8.1.2.1. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

##### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ancien bâtiment concerné par un risque particulier, afin de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des personnes et des biens.

#### 8.1.2.2. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

##### RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions fixées par le présent chapitre :

- Dans la zone N proprement dite situées en zone de risque particulier :
  - L'adaptation, la réfection ou la reconstruction d'un bâtiment existant, sous réserve d'approbation du PLU liée à la nécessité de respecter les règles de construction ;
- Dans la zone N proprement dite situées en zone de risque particulier :
  - Les constructions et installations nouvelles ;
  - Les aménagements liés à la valorisation de la zone à caractère agricole, forestier ou naturel :
    - les projets ne concernent pas la construction de nouveaux bâtiments ;
    - les aménagements sont compatibles avec la destination de la zone ;

de caractère limité et réversible ;

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de du présent règlement ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Dans le secteur Ne uniquement :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature notamment sportive et de loisirs sous réserve qu'elles soient implantées dans la continuité de l'agglomération (zone U) et sans discontinuité avec l'urbanisation existante et sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans le secteur Ngv uniquement :
  - L'aménagement, sans nouvelle construction, d'une aire de passage destinée à l'accueil des gens du voyage.

## 8.2. CARACTERISTIQUES RALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à construire et ils fixent pour toute opération soumise à autorisation de construire au regard des formes urbaines, des caractéristiques mentales et paysagères de la présente commune.

Les droits à construire des terrains sont :

- De l'emprise au sol maximale autorisée sur les surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux limites entre deux constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection des arbres et des végétaux.

### 8.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS

#### 8.2.1.1. IMPLANTATION

##### PORT AUX VOIES

##### **a) Règles**

Toute construction doit s'implanter en respectant :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à la voie publique ;
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites de propriété.

##### **b) Règles**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres et les végétaux ;
- Pour des raisons techniques justifiées ;
- Pour les installations d'intérêt collectif ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments existants.

### 8.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAP- PORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **a) Règle générale**

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

### 8.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées doivent s'implanter intégralement à moins de 10 mètres de la construction principale.

### 8.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur une même unité foncière, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 200m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 15% de l'unité foncière.

### 8.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions à usage d'activité forestière, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur e

## **8.2.2. QUALITE UR- BANAIRE ET ENVIRONNEMENTALE DES C**

### 8.2.2.1. INSERTION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de v...  
devront être intégrés dans un volume  
couverture ou une façade, afin qu'ils ne

#### **a) Implantation sur terrain**

L'implantation des constructions doit être  
truction et aux accès respectent le terra

Les affouillements et les exhaussement  
favoriser l'infiltration naturelle des eaux  
tion de l'écoulement naturel sur les for  
une bonne insertion dans les perspectiv

#### **b) Dispositifs renouveau**

Toute intervention sur les constructions  
appel aux dispositifs et techniques de p  
doit rechercher le meilleur compromis e

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dim  
ou panneaux photovoltaïques ou dispo  
leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adosseme

Dans le cas où ils seraient posés sur un  
de les masquer à la vue depuis le doma

#### **c) Climat**

Ces matériels doivent être implantés de  
public et à réduire leurs nuisances sono

S'ils sont posés en façade ou adossés à  
à un élément de construction (volume, a

afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### **8.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

#### **a) Toitures**

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les toitures d'aspect tuile canal, tige de botte ou romane de tonalités mélangées seront employées.

Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à privilégier l'ardoise comme matériau afin de restituer l'état initial connu.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

#### **b) Façades**

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment gris, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes doivent avoir des façades claires de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou percement de nouvelles ouvertures, il faut utiliser des pierres de même nature que les existantes.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des éléments de cadremments...).

#### **c) Ouvertures**

Les façades vues du domaine public seront traitées de la même composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

#### **d) Menuiseries**

D'autres matériaux que le bois peuvent être utilisés sous condition de respecter le dessin des menuiseries.

L'installation de volets roulants sera accordée sous réserve.

#### **e) Evacuation**

La mise en place d'une évacuation des eaux pluviales en descentes en zinc, voire en aluminium ou en zinc.

### **8.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Les annexes, notamment abris de jardin, doivent avoir le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les toitures des annexes seront réalisées avec la même teinte que la construction principale.

Les annexes réalisées avec des moyens de récupération sont interdits.

### **8.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLÔTURES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de clôture, la hauteur peut être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite de pays apparentes seront conservés dans l'état existant. Les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

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

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

### **8.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **8.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

##### **a) Espaces libres**

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi...) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

##### **b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles

doivent notamment être conçues de manière à garantir une bonne qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements doit privilégier des plantations ou la conservation des végétaux existants, privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent être aménagées d'un seul tenant, sans création de séquences, afin de limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existants compris) pour 10 places.

##### **c) Espaces publics**

Les espaces extérieurs de stockage doivent être aménagés de manière à limiter l'impact visuel depuis les parcelles voisines.

# Partie

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### ZON

## 9.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 9.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition des ouvrages hydrauliques du marais ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre du risque d'inondation, l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les annexes en matériaux légers, sur 15 m<sup>2</sup> ;
- Les zones « refuges », sous réserve de 1m<sup>2</sup>/personne ;
- Les travaux portant sur la réfection, l'aménagement hydraulique nécessaire en état des continuités écologiques, n'aggravent pas l'exposition des biens ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes des constructions existantes (aménagement de toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.

Sur la bande littorale de 100 mètres, les constructions existantes, à l'exception des espaces urbanisés, sont autorisées.

### 9.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS

#### 9.1.2.1. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

##### RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment doit respecter les principales caractéristiques de l'ancien bâtiment concerné par un risque de catastrophe naturelle, ne pas mettre gravement en danger la sécurité des personnes.

#### 9.1.2.2. CONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

##### RISQUES ET NUISANCES

Sur la bande littorale de 100 mètres, les constructions existantes, à l'exception des espaces urbanisés, sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions de l'annexe 1.

Sont autorisés, les aménagements légers, à condition que leur aspect ne dénaturent pas le caractère architectural et paysagère et ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes.

- La réfection des bâtiments existants, à condition que les travaux nécessaires à l'exercice d'activités soient réalisés.



sanitaires sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- o A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - o Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>,
  - o Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagement exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- o Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- o Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

L'ensemble de ces aménagements, à l'exclusion du dernier alinéa, doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## 9.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- o De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- o Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- o De la hauteur maximale constructible ;
- o Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 9.2.1. VOLUMETRIQUES

#### 9.2.1.1. IMPLANTATION

##### PORT AUX VOIES

##### a) Règles

Toutes les constructions devront être implantées :

- o 75 mètres à partir de l'axe des RD1
- o 10 mètres à partir de l'axe des autres voies

##### b) Règles

Les règles d'implantation peuvent différer :

- o Pour permettre de conserver les arbres
- o Pour des raisons techniques justifiées
- o Pour les installations d'intérêt collectif
- o Dans le cas d'extensions d'éléments

#### 9.2.1.2. IMPLANTATION

##### PORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### a) Règles

Toute construction doit être implantée :

- o Soit en limite séparative ;
- o Soit à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, cette distance ne peut être inférieure à 1 m.

##### b) Règles

Les règles d'implantation peuvent différer :

- o Pour permettre de conserver les arbres
- o Pour des raisons techniques justifiées
- o Pour les installations d'intérêt collectif
- o Dans le cas d'extensions d'éléments

### 9.2.1.3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50 m².

### 9.2.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### **a) Règle générale**

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 5 mètres maximum.

#### **b) Règles alternatives**

En cas d'aménagement, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## 9.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

### 9.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

#### DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement des panneaux photovoltaïques ou doit tenir compte de leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement doit être étudié.

Dans le cas où ils seraient posés sur un mur, ils doivent être masqués à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatisation**

Ces matériels doivent être implantés de manière à ne pas gêner le domaine public et à réduire leurs nuisances sonores.

S'ils sont posés en façade ou adossés à un mur, ils doivent être traités comme une annexe à l'habitation afin de limiter leur impact visuel ; leur installation est interdite.

Les blocs climatisation seront masqués.

Dans le cas où ils seraient posés sur un mur, ils doivent être masqués à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être traitées comme une annexe à l'habitation afin de limiter leur impact visuel.

### 9.2.2.2. DISPOSITIONS EXISTANTES

#### TIONS EXISTANTES

Les constructions existantes en pierre sont à conserver en moellons apparents.

Les couvertures seront restaurées à l'identique.

Les bardages en bois et les enduits seront restaurés.

### 9.2.2.3. DISPOSITIONS EXISTANTES

Les clôtures sont limitées à l'usage agricole et doivent être en bois dans leur structure (poteaux, barreaux).

## **9.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

### **9.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

#### **a) Espaces libres**

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi...) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

#### **b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

#### **c) Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## Maître d'Ouvrage



Commune de Saint-Sulpice-de-Royan  
46 B route de Rochefort  
17 200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN  
st-sulpice-de-royan@mairie17.com  
Tel : 05 46 39 05 07

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



ECR Environnement  
Parc d'Activités du Courneau  
5 rue du Pré Meunier  
33 610 CANEJAN  
bordeaux@ecr-environnement.com



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
g.rey@atelierduperiscope.fr

## Plan Local d'Urbanisme

Commune de **SAINT-SULPICE-**

**DE-ROYAN**

## PIECE N°3 ORIENTATION D'A ET DE PRO

URBAN HYMNS  
Place du Marché  
17610 SAINT-SAUVANT



|                             | Prescription |  |
|-----------------------------|--------------|--|
| Révision PLU                | 17/11/2015   |  |
| Modification simplifiée n°2 |              |  |



Scambio  
urbanisme  
La fabrique des territoires

ECR environnement



MISE EN LIGNE LE 28-06-2023

COMMUNE DE SAINT-SULP

Accusé de réception  
017-211703  
Date de télé  
Date de récé

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°3 : ORIENTATIONS  
PROGRAMMATIQUES

SIGNATURE ET CACHET :

|                             | PRESCRIPTION | ARRET      | APPROBATION |
|-----------------------------|--------------|------------|-------------|
| REVISION                    | 17/11/2015   | 25/02/2019 |             |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 |              |            |             |

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                                                               |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Partie 1 : Introduction .....</b>                                                                                          | <b>4</b> |
| 1.1. Rappel réglementaire du rôle des OAP.....                                                                                | 5        |
| 1.2. Portée réglementaire et représentation des OAP sectorielles                                                              | 5        |
| <b>Partie 2 : Principes du PADD à traduire dans les OAP.....</b>                                                              | <b>6</b> |
| 2.1. Principes de maîtrise du développement urbain.....                                                                       | 7        |
| 2.2. Principes de gestion des risques et des nuisances .....                                                                  | 8        |
| 2.3. La desserte des terrains par les voies et réseaux.....                                                                   | 8        |
| <b>Partie 3 : Orientations d'Aménagement et de<br/>Programmation (OAP) .....</b>                                              | <b>9</b> |
| 3.1. Orientations générales d'aménagement et d'équipement ...                                                                 | 10       |
| 3.2. Orientations générales d'intégration au contexte urbain,<br>paysager et climatique .....                                 | 10       |
| 3.3. Orientations générales pour la gestion des eaux pluviales..                                                              | 13       |
| 3.4. Orientations générales pour l'aménagement des voies de<br>desserte et l'intégration des modes actifs de déplacement..... | 14       |
| 3.5. Orientations générales pour le phasage des opérations<br>d'aménagement.....                                              | 16       |
| 3.6. Localisation des secteurs soumis aux OAP sectorielles .....                                                              | 16       |

# Partie 1 : INTRODUCTION



## 1.1. RAPPEL REGLEMENTAIRE DU ROLE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objet d'apporter des précisions sur les modalités du développement urbain de certains secteurs de la commune.

Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, elles comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Selon l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans un rapport de compatibilité.

Ce principe de compatibilité signifie que les programmes d'aménagements urbains à mettre en place ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme. Un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé s'il n'apporte pas la démonstration d'une cohérence avec les orientations d'aménagement de programmation.

Les orientations par secteurs sont complètes dans le règlement graphique et dans le

## 1.2. PORTEE REGLEMENTAIRE DES OAP SECTORIELLES

Les modes de représentation utilisés sont conformes avec les modes de représentation utilisés dans le règlement graphique et dans le

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de représenter le programme de chaque opération, ni d'indiquer les opérations qui pourront y être réalisées. Leur finalité est de prendre en compte les projets d'aménagement et de programmation. Ces schémas constituent donc un guide de programmation et la nature des constructions à réaliser.

La légende est établie selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer les projets ;
- Les principales affectations sur la commune ;
- Les déplacements pour lesquels sont prévus des aménagements et modes doux de déplacement ;
- Les principes d'ordonnancement et de programmation des aménagements futurs ;
- Les espaces verts de loisirs et les équipements publics ;
- Les dispositifs d'accompagnement des opérations à réaliser...).

## Partie 2 : PRINCIPES DU PA TRADUIRE DANS LES

## 2.1. PRINCIPES DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

### 2.1.1. FAVORISER L'EMERGENCE DE MODES DE VIE DURABLES ET LA MIXITE SOCIALE

Les principes suivants structurent la politique de développement urbain :

- Densifier et développer le Bourg et le village de Jaffe en continuité directe de l'urbanisation existante ;
- Contenir les projets d'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles des villages (Brie-Champagnole, Fontbedeau, La Crèche-Les Grolliers, l'Aubat) ;
- Permettre l'évolution du bâti de certains hameaux en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- Protéger les écarts et les logis isolés pour en préserver la valeur et l'intérêt patrimonial (architecture, arbres remarquables, alignement d'arbres, etc.).

Afin de développer les pratiques de proximité et rendre attractif le bourg de Saint-Sulpice, c'est en priorité en périphérie immédiate du cœur de vie que doivent se développer l'offre d'habitat et de services. Plusieurs leviers d'actions seront mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat autour du cœur de vie :

- La mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis les plus stratégiques ;
- La densification par division des parcelles déjà bâties ne présentant pas d'enjeu paysager particulier ;
- La remobilisation des logements vacants ;
- La requalification de l'habitat existant et sa remise en attractivité notamment en termes d'efficacité énergétique ;
- L'urbanisation de secteurs en extension urbaine sous maîtrise foncière communale qui permettront la production de logements sociaux et de logements locatifs sous forme PLS (prêt locatif social) à un rythme soutenu afin de rattraper le retard accumulé en la matière, ces 10 dernières années.

Dans le souci de maintenir le lien intergénérationnel et de constituer un « parcours résidentiel » complet, la commune souhaite également diversifier l'offre en logements (studios meublés, appartements, petites maisons avec jardins, grandes propriétés, etc.).

Toujours dans l'optique de constituer un cœur de vie attractif et renforcer la centralité, les principes d'aménagement en matière de déplacements sont les suivants :

- Elargir et aménager les voies d'accès comme marqueur d'entrée de bourg et assurer la

sécurité des modes doux de déplacement

- Requalifier les espaces publics structurant les services (plantations, réorganisation des espaces, une jonction entre le jardin Passy et le bourg) ;
- Redéfinir l'insertion paysagère des constructions ; l'impact visuel des constructions ;
- Planter un mobilier d'accueil en centre-bourg et dans les villages ;
- Améliorer le maillage des déplacements doux :
  - Sécuriser et continuer de développer le maillage du bourg, depuis les communes des quartiers périphériques ;
  - Favoriser les liaisons douces et le maillage de déplacements doux (l'Eguille, Médis, Royan, Val) ;
  - Améliorer l'accessibilité des déplacements piétons et vélos au niveau des déplacements doux domicile-travail ;
- Développer les accès à partir du cœur de vie

### 2.1.2. APPLIQUER LES PRINCIPES AUX OPERATIONS D'URBANISME

- La prise en compte de l'état fonctionnel des opérations de développement urbain, y compris les opérations numériques ;
- La densification des constructions et la consommation d'espaces ;
- La plantation d'essences locales structurantes ;
- Le regroupement des accès et la limitation des déplacements ;
- L'utilisation de matériaux locaux identitaires ;
- La promotion d'une architecture innovante (toits, épidermes, orientation, couleurs) ;
- Economiser les ressources naturelles et les constructions économes en énergie ;

### **2.1.3. MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE, NATUREL ET FORESTIER ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Pour la prochaine décennie, la commune projette la construction de 354 logements sur une surface totale d'environ 18 ha, avec un ratio moyen de 25 % d'espaces de voirie et d'espaces verts. Soit une densité portée à 25 logements par hectare.

Ces 354 logements résulteront :

- De la densification des villages déjà urbanisés ;
- De l'urbanisation des dents creuses au sein du bourg et des villages de Jaffe, Brie-Champagnole, de l'Aubat et la Crèche-Les Groliers ;
- De la reconquête des logements vacants ;
- D'extensions urbaines de taille limitée.

Les opérations d'urbanisme seront préférentiellement réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Cette densité de construction se doublera d'une intensité bâtie sur les projets situés à l'intérieur et à proximité des villages et d'une organisation parcellaire permettant de libérer les emprises nécessaires à l'intégration paysagère des opérations périphériques, au traitement des interfaces avec l'espace agricole et à la mise en œuvre des principes d'aménagement cités précédemment.

## **2.2. PRINCIPES DE GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES**

### **2.2.1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES EN MATIÈRE DE GESTION DES RISQUES**

- Limiter l'exposition de biens ou de populations aux risques identifiés sur le territoire ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque lié aux remontées de nappes ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements.
- Améliorer la coexistence entre le milieu urbain et le milieu agricole (en application du principe de réciprocité) afin de laisser des marges de manoeuvres pour le développement des exploitations et pour limiter les effets des nuisances parfois

occasionnées.

## **2.3. LA DESSERTE DE RESEAUX**

- Limiter la création de nouveaux débouchés pour les portions de voies présentant un caractère prioritaire ;
- Le regroupement des accès dans les zones de desserte ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs de desserte ;

# Partie 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## 3.1. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

### 3.1.1. CHAMP D'APPLICATION

Les orientations suivantes s'appliquent aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones AU).

### 3.1.2. MODALITES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES

L'opération (aménagements et constructions) doit s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la modération des surfaces imperméabilisées et anticipant le cas échéant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Chaque opération doit ainsi garantir les possibilités :

- De raccordement aux secteurs déjà urbanisés en termes de voirie et de réseaux divers,
- De réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

## 3.2. ORIENTATIONS GENERALES D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.

### 3.2.1. LA PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE PAYSAGER

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- La topographie naturelle (points bas pour la gestion des eaux pluviales...),
- Les structures éco-paysagères existantes sur le terrain ou en limite immédiate et leur composition (fossés, haies composées d'essences locales...),
- Les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- Les éléments de patrimoine protégés par le PLU ou par une autre réglementation,

- Les façades de terrains libres ou bâtis (routes départementales) ou les points de vue.

### 3.2.2. LA QUALITE ARCHITECTURALE

Les constructions doivent présenter une qualité architecturale faisant référence ou réinterprétant l'architecture locale.

Au sein d'une même opération, les constructions doivent présenter une cohérence architecturale d'ensemble afin de constituer un ensemble qui ne soit pas prétexte à la duplication d'un modèle.



Illustration des qualités architecturales attendues pour les ouvertures faisant référence.



Exemples de formes urbaines économes conciliant une densité respectueuse.



Habitat intermédiaire : Projet de 13 logements structurés autour d'un espace collectif à Marans  
(Laurent Guillon – architecte DLPG)



Traitement pa

### 3.2.3. LA QUALITE PAYSAGERE

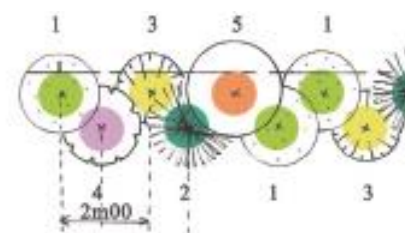
Le traitement paysager des espaces libres et des espaces publics sera également inspiré des motifs paysagers traditionnels (fossé-haie, verger, chênaie...). Il visera à constituer un liant paysager intégrateur essentiellement composé d'essences locales afin de « fondre » le bâti dans son environnement. Cet objectif sera particulièrement recherché sur les limites d'emprise et aux interfaces avec les espaces agricoles.



L'impact négatif du stationnement des véhicules peut être amoindri si l'on intègre des végétaux dans l'aménagement

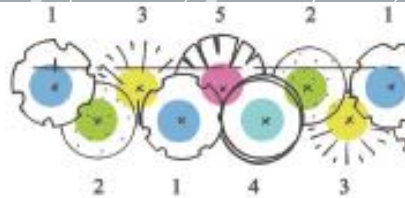


Exemple de gestion différenciée en bordure de voie



Système de pl

1 *Carpinus betulus* ; 2 *Buxus sempervirens* ;



Système de plantat

1 *Viburnum opulus* ; 2 *Cornus sanguinea* ;



### LISTE DES ESSENCES COMMUNES DU POITOU-CHARENTES A UTILISER DANS LA COMPOSITION DES HAIES ET ALIGNEMENTS

| Arbres de haut jet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Arbres intermédiaires et fruitiers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Arbustes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Acer campestre : Érable champêtre<br>Alnus glutinosa : Aulne glutineux<br>Betula pendula : Bouleau verruqueux<br>Carpinus betulus : Charme commun<br>Castanea sativa : Châtaignier commun<br>Populus tremula : Peuplier tremble (Tremble)<br>Quercus ilex : Chêne vert<br>Quercus petraea : Chêne Sessile (Chêne Rouvre)<br>Quercus pubescens : Chêne pubescent<br>Quercus pyrenaica : Chêne tauzin (Chêne des Pyrénées)<br>Quercus robur : Chêne pédonculé<br>Salix alba : Saule blanc<br>Tilia cordata : Tilleul à petites feuilles (Tilleul des bois)<br>Tilia platyphyllos : Tilleul à grandes feuilles | Corylus avellana : Noisetier commun<br>Malus sylvestris : Pommier sauvage<br>Mespilus germanica : Néflier commun<br>Prunus avium : Merisier sauvage (Prunier merisier)<br>Prunus mahaleb : Cerisier de Sainte-Lucie<br>Pyrus pyraeaster : Poirier sauvage<br>Pyrus x amphigenea : Poirier hybride (pyraeaster x cordata)<br>Salix atrocinerea : Saule roux<br>Salix caprea : Saule marsault<br>Sambucus nigra : Sureau noir<br>Sorbus domestica : Sureau domestique (Cormier)<br>Sorbus torminalis : Alisier torminal (Sorbier alisier)<br>Tamarix ramosissima : Tamaris | Buxus Sempervirens : Buis commun<br>Calluna vulgaris : Callune commune<br>Cornus mas : Cornouiller mâle<br>Cornus sanguinea : Cornouiller sanguin<br>Cytisus scoparius : Genêt à balais<br>Erica cinerea : Bruyère cendrée<br>Erica scoparia : Bruyère à balais (Brande)<br>Eunonymus europaeus : Fusain d'Europe<br>Hedera helix (lierre grimpant)<br>Ligustrum vulgare : Troène commun<br>Lonicera xylosteum : Chèvrefeuille des haies<br>Ribes rubrum : Groseillier rouge<br>Rosa agrestis : Rosier agreste (Rosier des haies)<br>Rosa arvensis : Rosier des champs<br>Rosa canina : Rosier des chiens (Églantier)<br>Rosa tomentosa : Rosier tomenteux<br>Salix purpurea : Saule pourpre<br>Viburnum lantana : Viorne lantane<br>Viburnum opulus : Viorne obier |

| Arbres de haut jet                                                        | Arbres intermédiaires et fruitiers                          | Arbustes                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>MILIEUX FRAIS ET HUMIDES</b>                                           |                                                             |                                                  |
| Aulne glutineux<br>Peuplier noir<br>Peuplier tremble<br>Chêne pédonculé   | Saule blanc<br>Saule marsault<br>Saule osier<br>Sureau noir | Cornouiller sanguin<br>Bourdaine<br>Viorne obier |
| <b>HAIES CHAMPETRES ET BOCAGE</b>                                         |                                                             |                                                  |
| Chêne sessile<br>Erable champêtre<br>Tilleul à petite feuille<br>Merisier | Alisier torminal<br>Charme commun<br>Pommier commun         | Troène commun<br>Eglantier<br>Camérisier à balai |

SOL

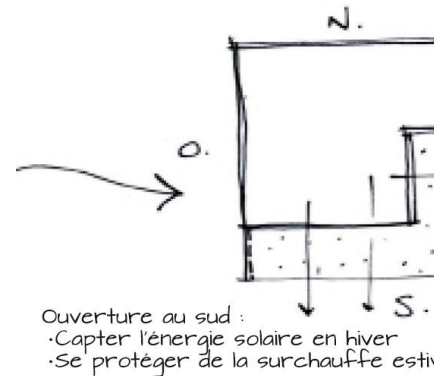
Chêne Pubescent  
Chêne vert  
Érable de montpellier  
Noyer commun  
Tilleul à grande feuille

Chêne pédonculé  
Châtaignier (milieu acide)  
Merisier  
Pin maritime

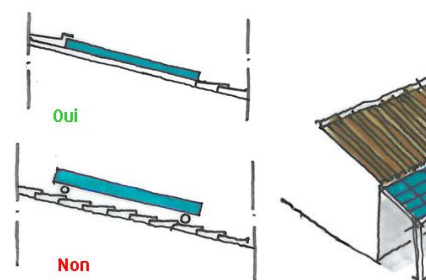
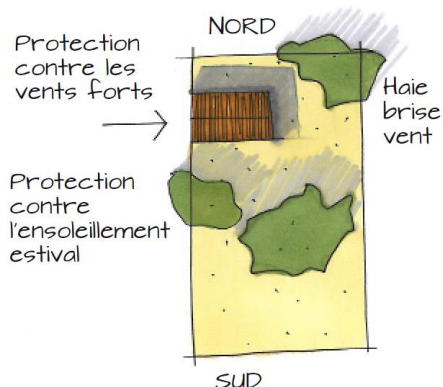
### 3.2.4. LA QUALITÉ

En outre, les opérations d'ensemble d'habitat de composition, leurs plans masse, leurs éléments particuliers, les préoccupations environnementales et le confort climatique.

Les choix d'organisation et d'éventuelle végétalisation, notamment faciliter la mise en œuvre des mesures de confort en vigueur.







Les principes d'intégration

Source : FIC

Les principes de la conception bioclimatique

Source : Construire aujourd'hui (CDC Cœur Haute-Lande)

De manière générale, les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- La possibilité de valoriser les apports solaires, grâce à l'orientation générale du parcellaire créé et les expositions des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
- La protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- La prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.

**Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.**

### 3.3. ORIENTATIONS DES EAUX PLUVIALES

Dans les zones AU, les opérations d'aménagement des eaux pluviales **compatible avec le** **annexe du PLU, et avec les objectifs** **mas de secteurs.**

Préconisations en termes de gestion de

- Privilégier les revêtements perméables pour le stationnement ;
- Conserver les fossés existants et le
- Privilégier le traitement des eaux pluviales aux espaces paysagers sauf si des aménagements classiques enterrés.



*Limitier l'imperméabilisation des sols*



*Conserver les fossés existants et les structures paysagères d'accompagnement*



*Intégrer les ouvrages techniques (bassins, noues, etc.) dans les espaces publics et les mettre en scène (rives naturelles, quai, passerelle de franchissement, etc.) pour qu'ils participent à la qualité paysagère des quartiers*



### 3.4. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'AMENAGEMENT DES VOIES DE DESSERTE ET L'INTEGRATION DES MODES ACTIFS DE DEPLACEMENT

Dans les zones U et AU de développement résidentiel ou d'équipements, les opérations d'aménagement devront prévoir des emprises de voirie **compatibles avec les objectifs de liaison et de desserte indiqués aux schémas de secteurs.**

Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et intégrer les modes de déplacements collectifs

terrestres, les modes de déplacements  
cessibilité aux personnes à mobilité réduite

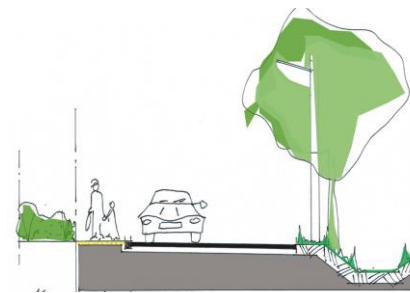
Pour assurer la continuité des chemins  
d'urbanisation, chaque opération devra  
et cyclables existants, ou prévus par les

Les projets d'infrastructures routières doivent  
confort et la sécurité des piétons, des cyclistes

Dans tous les cas, les voies devront être  
tamment paysager afin d'assurer l'insertion

Deux profils de principe illustrent le traitement  
traitement paysager sur ces voies nouvelles

Ces coupes ont une valeur indicative et  
pour assurer les différentes fonctions de  
mobilier et éclairage et stationnement  
sibilité et de sécurité en vigueur.



*Profils de principe illustrant le traitement*

*Voie de desserte principale  
(emprise de 10 à 15 mètres)*



*Exemple de voie structurante avec emprise piétonne proposant un traitement paysager sobre et économe*



*Exemple de voie partagée avec noue d'infiltration végétalisée*



*Trottoirs enherbés et cheminements doux*



*Voie mixte piétons-cycles*

Les dimensions minimales indicatives à prendre en compte pour l'aménagement des circulations douces (hors accotements paysager et hors obstacles) :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...),
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les emprises mixtes piétons – cycles.

### 3.5. ORIENTATIONS GENERALES POUR LE PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations sectorielles d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéancier de réalisation.

Cependant, un principe de phasage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone AU) pour les opérations portant sur des petites surfaces ;
- Urbanisation en trois (3) tranches au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

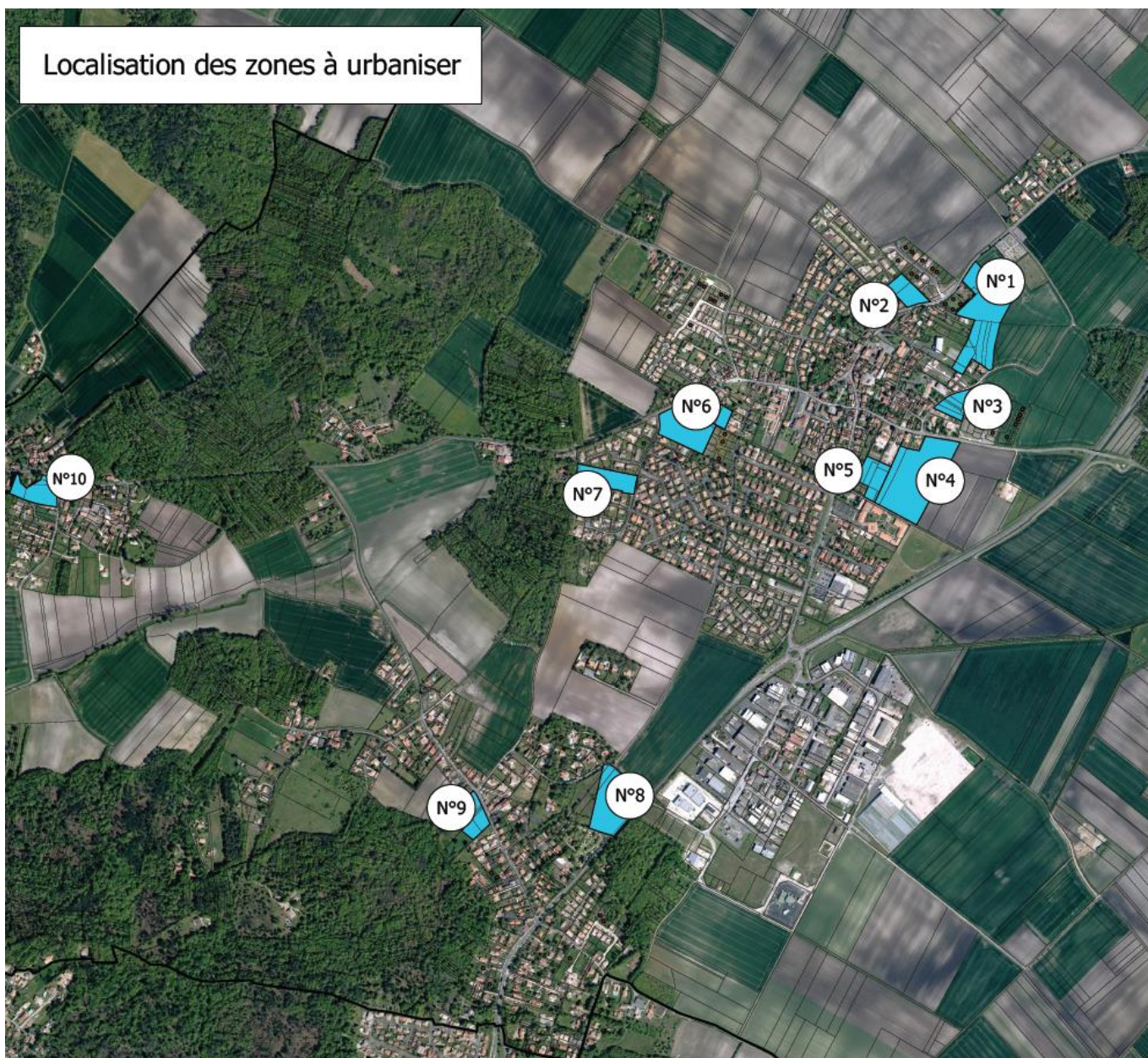
|   |                    |                     | Phasage de l'opération |                                      |
|---|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|
|   | Nom du secteur     | Surface en hectares | Tranche unique         | Plusieurs tranches (selon découpage) |
| 1 | Terres de l'Ormeau | 2.83                |                        | x                                    |
| 2 | Moulin à Vent      | 0.72                | x                      |                                      |
| 3 | Prés du Village    | 0.72                | x                      |                                      |
| 4 | Saint-Martin Est   | 3.45                |                        | x                                    |
| 5 | Saint-Martin Ouest | 0.86                |                        | x                                    |

|    |                      |   |
|----|----------------------|---|
| 6  | Saint-Palais         | 1 |
| 7  | Chemin de l'Ardiller | 1 |
| 8  | Jaffe Est            | 1 |
| 9  | Jaffe Ouest          | 0 |
| 10 | Brie-Champagnole     | 0 |
| 11 | Aubat Ouest          | 0 |
| 12 | Aubat Est            | 0 |

### 3.6. LOCALISATION OAP SECTORIELLES



Localisation des zones à urbaniser



## DISPOSITIONS A PRENDRE EN COMPTE POUR L'AMENAGEMENT DES SECTEURS

|                                                                                                     | Dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le règlement d'urbanisme et le zonage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dispositions soumises à compétence                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PROGRAMMATION URBAINE ET FORME URBAINE</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Nombre indicatif de logements à produire m</p> <p>Typologies de logements :</p> <p>La diversité de logements (taille, type...) doit assurer la mixité sociale et générationnelle.</p> <p>Formes urbaines attendues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat individuel (maisons isolées ou</li> <li>• Habitat intermédiaire (maisons mitoyen</li> <li>• Habitat collectif</li> </ul>                                                                                                                                                                                  |
| <b>VOLUMETRIE ET IM-PLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>                                                | <p><i>Implantation / voie : à l'alignement ou selon un retrait de 5 mètres</i></p> <p><i>Implantation / limites séparatives : en limite ou recul ½ Hauteur, minimum de 3 mètres.</i></p> <p><i>Emprise au sol maximum : 50 %</i></p> <p><i>Hauteur maximum : 9 m. (R+1+C)</i></p> <p>Les éléments repérés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.</p> | <i>Aucune spécification</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>                                | Les constructions doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Conception bioclimatique et recours aux éner</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b> | <p>Les espaces libres doivent être aménagés en conservant le maximum de végétaux en place ou être plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.</p> <p><u>Gestion des eaux pluviales</u> : Prescriptions du schéma directeur joint en annexe du PLU</p>                                                                                                                                               | <p><u>Espaces libres</u> : L'opération présentera un n<br/>voies, les espaces verts, les circulations do<br/>petits équipements de proximité (jeux, banc</p> <p><u>Plantations</u> : Les espaces verts accompagner<br/>jardinés plantés d'arbres d'alignement (essen</p> <p>Les haies champêtres ou brise-vent seront s<br/>et arborescente) et exclusivement compos<br/>phiques et climatiques ;</p> <p>Les stationnements seront systématiquement<br/>à chaque configuration ;</p> <p>Les aires de stationnement de plus de 50 m<br/>Les arbres existants conservés peuvent être</p> |
| <b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Tracé figuratif des OAP</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>STATIONNEMENT</b>                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Les stationnements dédiés aux occupants des<br/>communs et leur organisation limitera les su</p> <p>Les places banalisées seront regroupées sur</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| 1 | OAP secteur « Terres de l'Ormeau »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Classement (règlement graphique)                                                                              |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | I. Description du site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Superficie                                                                                                    |
|   | <p><b>PRESENTATION DU SECTEUR</b></p> <p>Le secteur N°1 se localise au nord du bourg, entre le pôle d'équipement mairie-écoles et le cimetière. Il se compose de parcelles agricoles présentant peu d'intérêt écologique mais participant à la TVB (corridor aérien entre deux réservoirs de biodiversité). Desservie au nord par la route de Rochefort et au sud par la route de Médis, cette réserve foncière a été retenue en raison de son emplacement stratégique et de la maîtrise du foncier.</p> <p><b>OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>Combiné à l'OAP N°3, le secteur des Terres de l'Ormeau permettra de créer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés. Il sera connecté au pôle d'équipement (mairie/écoles) via le gymnase, et la création d'une nouvelle voie de desserte structurante (bouclage entre la route de Rochefort et la route de Médis) viendra renforcer le maillage viaire du secteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>II. Localisation</p>    |
|   | <p>III. Orientations</p> <p><b>PROGRAMMATION URBAINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ratio d'espaces publics : 30 %</li> <li>Nombre indicatif de logements : 70</li> <li>Densité minimum : 25 logements /ha</li> <li>Part de logements sociaux : 75 %</li> <li>Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle</li> <li>Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)</li> </ul> <p><b>PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Requalification des tronçons de raccordement sur la route de Rochefort et la route de Médis (emprise de 17,5 mètres intégrant les éléments de paysage à conserver ou à créer)</li> <li>Aménagement d'une voie de desserte principale reliant la route de Rochefort au chemin de la ferme intégrant une bande paysagère plantée d'un alignement d'arbres à grand développement</li> <li>Aménagement d'une liaison douce le long du fossé en limite Ouest et maillage vers le pôle mairie</li> <li>Aménagement de stationnements groupés / placettes de quartier sur le modèle du quereux charentais</li> <li>Aménagement d'ouvrages alternatifs de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales</li> </ul> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies en accompagnement des fossés, création de petits bosquets...)</li> <li>Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (rues, placettes, stationnements)</li> </ul> | <p>IV. Photographies</p>  |

2

## OAP secteur « Moulin à Vent »

Classement (règlement d'urbanisme)

Superficie

## I. Description du site

## II. Localisation

**PRESENTATION DU SECTEUR**

Le secteur du Moulin à vent se localise au Nord du bourg, en bordure de la route de Rochefort (Route Départementale n°733E), entre deux secteurs déjà urbanisés (le lotissement du Moulin à vent au Nord, et le quartier de la rue traversière au Sud).

Le secteur est une dent creuse bordée au Nord-Est par une haie fixant un talus (rupture de pente).

Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager délivré et les travaux ont commencé.

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

L'urbanisation du secteur « Moulin à vent » permettra de densifier l'enveloppe urbaine actuelle et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent. C'est pourquoi cette parcelle a été retenue comme secteur stratégique de développement.



## III. Orientations

## IV. Photographies

**PROGRAMMATION URBAINE :**

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 9
- Densité minimum : 12 logements / ha
- Part de logements sociaux : /
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et/ou habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin)

**PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**

- Aménagement d'une voie de desserte secondaires pour relier les rues de la Plissarde et du Moulin à vent
- Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Rochefort et maillage vers la rue du Moulin à vent
- Aménagement de stationnements groupés / placettes de retournement à l'extrémité des impasses
- Aménagement d'ouvrages alternatifs de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales

**PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :**

- Préservation de la haie existante en partie sud et confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation d'arbres en accompagnement des liaisons douces le long de la route de Rochefort)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (noue...)





3

## OAP secteur « Prés du Village »

Classement (règlement g

Superficie

### I. Description du site

### II. Loca

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur 3 se localise immédiatement au sud du secteur 1. Il constitue une dent creuse traversée par le chemin de la ferme et située à 500 mètres à pied du centre-bourg.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné au secteur N°1, ce secteur permettra de conforter la centralité existante (Ecole/mairie/commerces) et de créer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés un itinéraire de contournement du centre-bourg reliant la route de Rochefort et la route de Médis.



### III. Orientations

### IV. Phot

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 15
- Densité minimum : 25 logements /ha
- Part de logements sociaux : 75 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Requalification du chemin de la ferme en voie de desserte principale structurante
- Aménagement d'un espace de desserte regroupant les stationnements
- Connexion du secteur au lotissement situé à l'Ouest et à la route de Médis par la circulation piétonne situées au sud

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (placette le long du chemin de la ferme, espaces de stationnement...)



| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | OAP secteur « Saint-Martin Est » | Classement (règlement graphique)                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. Description du site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  | Superficie                                                                                                  |
| <p><b>PRESENTATION DU SECTEUR</b></p> <p>Le secteur N° 4 se localise à l'Ouest du bourg, entre l'EHPAD et la route de Médis. C'est une parcelle agricole bordée par des quartiers d'habitation et située à 500 mètres à pied du centre. Elle est desservie au nord par la route de Médis et au sud par un chemin.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.</p> <p><b>OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>Combiné à l'OAP N°5, le secteur de Saint-Martin permettra de constituer un quartier cohérent en continuité des espaces déjà urbanisés.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  | <p>II. Localisation</p>  |
| III. Orientations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  | IV. Photographie                                                                                            |
| <p><b>PROGRAMMATION URBAINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Ratio d'espaces publics : 30 %</li><li>Nombre indicatif de logements : 53</li><li>Densité minimum : 15 logements /ha</li><li>Part de logements sociaux : 10% minimum</li><li>La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle</li><li>Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et/ou habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin)</li></ul> <p><b>PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Permis d'aménager délivré - schéma conforme au permis d'aménager</li></ul> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces structurants du quartier (placettes, espaces verts, stationnement...)</li><li>Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies champêtres brise-vent composée d'essences locales aux interfaces avec les zones agricoles)</li></ul> |                                  |                         |

5

## OAP secteur « Saint-Martin Ouest »

Classement (règlement graphique)

Superficie

### I. Description du site

### II. Localisation

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N° 5 se localise à l'Ouest du bourg, entre la maison de retraite et la route de Médis. C'est une parcelle regroupant des fonds de jardins bordée par des habitations au Nord et à l'Ouest et par une parcelle agricole (zone AU n°4) à l'Est, et située à 400 mètres à pied du centre. Elle est desservie au sud par un chemin communal.

La partie ouest de ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Combiné à l'OAP N°4, le secteur de Saint Martin permettra de constituer un quartier cohérent, en continuité des espaces déjà urbanisés, de densifier le bourg et d'affirmer la centralité.



### III. Orientations

### IV. Photographie

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 18
- Densité minimum : 20 logements/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine à densité renforcée associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et/ou petits collectifs (duplex, résidences R+1+C)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Permis d'aménager délivré sur la partie Ouest
- Pour la partie Est, aménagement d'une voie de desserte secondaire permettant de connecter le secteur à la route de Rochefort (via le chemin existant au sud) et à la route de Médis (via le secteur 4)

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (placettes, stationnements...)



PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'A



**MISE EN LIGNE LE 28-06-2023**

# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

*Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmes*

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

## 3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer / conforter

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)
- Plantations d'accompagnement des circulations et du stationnement (arbres tiges de petit et moyens développement)

## 5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS

- Implantation de petits équipements et de mobilier de convivialité
- Implantation de terrains de sport

## 2. Zone AU : Moulin à vent

Superficie totale : 7 218 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 9

## 5. Zone AU Saint-Martin Ouest

Superficie totale : 8 630 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 18

## 4. Zone AU Saint-Martin Est

Superficie totale : 34 539 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 30 %  
Nombre indicatif de logements : 53



| 6 | OAP secteur « Saint-Palais »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Classement (règlement d'urbanisme)                                                                                                                                         |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | I. Description du site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie                                                                                                                                                                 |
|   | <p><b>PRESENTATION DU SECTEUR</b></p> <p>Le secteur N° 6 se localise au sud du bourg. Il compose de parcelles agricoles présentant peu d'intérêt écologique mais participant à la TVB intra-urbaine. Un fossé bordé d'une haie a été identifié comme élément de paysage à préserver.</p> <p>La parcelle agricole de la zone AU fait l'objet d'un permis d'aménager délivré.</p> <p><b>OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>Le secteur de Saint-Palais constitue une dent creuse particulièrement stratégique de par sa taille (presque 2 hectares) et son emplacement (à 500 mètres du centre). Son urbanisation permettra de conforter la centralité et de compléter le maillage des liaisons douces.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>II. Localisation</p>                                                                 |
|   | III. Orientations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | IV. Photographies                                                                                                                                                          |
|   | <p><b>PROGRAMMATION URBAINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ratio d'espaces publics : 20 %</li> <li>Nombre indicatif de logements : 33</li> <li>Densité minimum : 15 logements/ha</li> <li>Part de logements sociaux : 50 %</li> <li>Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle</li> <li>Forme urbaine à densité renforcée associant habitat individuel (maisons jumelées) et habitat intermédiaire (duplex, maisons mitoyennes avec jardin...)</li> </ul> <p><b>PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement d'une voie de desserte principale connectée au lotissement situé à l'Est intégrant le stationnement et les modes doux de déplacement</li> <li>Aménagement d'une voie de desserte secondaire</li> <li>Aménagement d'une courée regroupant les stationnements pour desservir la partie nord du secteur</li> <li>Maillage de liaisons douces Est-Ouest permettant de connecter le quartier à l'église et aux terrains de tennis</li> <li>Aménagement d'ouvrages de gestion et de régulation des EP avec débit de fuite conforme aux prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales</li> </ul> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valorisation des perspectives orientées sur l'église</li> <li>Préservation de la trame éco-paysagère existante (haies champêtres le long du fossé existant et en limite de parcelle)</li> <li>Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)</li> </ul> |   |

7

## OAP secteur « Chemin de l'Ardiller »

Classement (règlement g

Superficie

## I. Description du site

## PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°7 se localise au Sud-Ouest du bourg. Il est desservi à l'Est par le chemin de l'Ardiller. Cette parcelle agricole présente une topographie marquée avec une pente Ouest > Est, le bois des Quarts marquant le point haut et le chemin de l'Ardiller le point bas.

## OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation de cette parcelle enclavée entre deux lotissements permettra de densifier le bourg et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent.

## II. Local



## III. Orientations

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 22
- Densité minimum : 20 logements/ha
- Part de logements sociaux : 50 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine : forme urbaine mixte associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

## PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie de desserte secondaire traversante reliant la rue Edith Piaf à la rue Georges Sand
- Aménagement d'une impasse en partie haute, dans le prolongement de l'impasse Edith Piaf
- Aménagement d'un espace vert en pied de pente intégrant les ouvrages de gestion / régulation des EP selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales

## PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation du front boisé en partie haute (EBC)
- Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation de haies perpendiculaires à la pente (fixation des terrassements en talus)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (stationnements...)

## IV. Photo





# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les  
orientations d'Aménagements et de  
Programmations

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

## 3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager  
pour sécuriser les modes doux de déplacement  
et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant  
les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de  
liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer / conforter

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales  
(herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la  
voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative  
des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des  
surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 75 150 m



8

## OAP secteur « Jaffe Est »

Classement (règlement d'urbanisme)

Superficie

## I. Description du site

## II. Localisation

## PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°8 se localise au Nord du village de Jaffe, le long de la RD733 (proximité de Royan), face à la zone d'activité de la queue de l'Ane. Le secteur est marqué par un réseau de haies important qui participe à la TVB.

## OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

Le développement de ce secteur permettra à la commune de diversifier sa gamme de logements pour proposer des logements attractifs adaptés aux jeunes actifs cherchant la proximité de Royan.

Un projet de piste cyclable (emplacement réservé) viendra conforter la liaison vers le bourg et offrira une alternative aux déplacements motorisés. La taille limitée de ce secteur et le soin apporté à son intégration paysagère (ratio d'espaces publics, reculs, plantations...) seront garant de son insertion dans l'environnement.



## III. Orientations

## IV. Photographies

## PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 30 %
- Nombre indicatif de logements : 37
- Densité minimum : 35 logement/ha
- Part de logements sociaux : 75 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine à densité renforcée associant habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et petits collectifs (duplex, résidences R+1+C ou R+1+attique)

## PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Requalification de la voirie existante, intégration des modes doux de déplacement (connexion à la piste cyclable) et sécurisation du carrefour (chemin de Bernezac) : 20 ml
- Aménagement d'une voie de desserte principale intégrant à minima une voie à double sens de circulation, une noue d'infiltration des EP et une circulation douce
- Aménagement des aires de stationnement le long des haies existantes

## PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Evitement et réduction (voire compensation) dans l'organisation spatiale de l'emprise du projet sur les secteurs repérés humides
- Préservation de la trame éco-paysagère existante (haies champêtres)
- Confortement de la trame éco-paysagère existante (création de noues plantées et plantation de haies champêtres composées d'essences locales)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)





| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | OAP secteur « Jaffe Ouest »                                                          | Classement (règlement d'urbanisme) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| I. Description du site                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | II. Localisation                                                                     |                                    |
| <p><b>PRESENTATION DU SECTEUR</b></p> <p>Le secteur N°9 se localise au sud du village de Jaffe. Il constitue une dent creuse faible emprise dont l'urbanisation ne présente pas d'enjeu particulier</p> <p><b>OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE</b></p> <p>La taille réduite de cette dent creuse et sa localisation justifient son ouverture à l'urbanisation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   |                                    |
| III. Orientations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | IV. Photographies                                                                    |                                    |
| <p><b>PROGRAMMATION URBAINE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Ratio d'espaces publics : 20 %</li><li>Nombre indicatif de logements : 10</li><li>Densité minimum : 15 logement/ha</li><li>Part de logements sociaux : 50 %</li><li>Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle</li><li>Forme urbaine à densité médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)</li></ul> <p><b>PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Aménagement de deux placettes assurant la desserte des habitations et le stationnement</li></ul> <p><b>PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)</li></ul> |  |                                    |

# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

Schéma illustratif traduisant les  
orientations d'Aménagements et de  
Programmations

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

## 3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Liaisons douces à créer

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 75 150 m

## 9. Zone AU Jaffe Ouest

Superficie totale : 5 281 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 20 %  
Nombre indicatif de logements : 10

10

## OAP secteur « Brie Champagnole »

Classement (règlement d'urbanisme)

Superficie

### I. Description du site

### II. Localisation

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°10 se localise au cœur du hameau de Brie Champagnole. Il est desservi par la RD140 (Route de Saint Palais) qui relie le bourg à la rocade de Royan. Il constitue une enclave agricole de faible emprise mais présentant des qualités paysagères remarquables (prairies, haies champêtres, boisement de chênes...) qui confèrent au hameau son identité rurale marquée.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

La taille limitée de ce secteur et le soin apporté à son intégration paysagère (ratio d'espaces publics, reculs, préservation des structures paysagères...) seront garant de son insertion dans l'environnement.



### III. Orientations

### IV. Photographies

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 30 %
- Nombre indicatif de logements : 13
- Densité minimum : 15 logement/ha
- Part de logements sociaux : 33 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine à densité médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'un réseau de dessertes secondaire intégrant à minima une voie à double sens de circulation et une noue d'infiltration des eaux pluviales
- Aménagement d'une liaison douce traversante à l'arrière de la haie existante

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Préservation d'un espace de prairie en cœur d'opération
- Confortement de la trame éco-paysagère existante (plantation d'une haie champêtre en limite Ouest)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)





# Saint Sulpice de Royan

## Plan Local d'Urbanisme

*Schéma illustratif traduisant les orientations d'Aménagements et de Programmmations*

### 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

### 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

### 3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager pour sécuriser les modes doux de déplacement et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de liaisons douces par des sentes piétonnes
- Maillage de liaisons douces à créer/conforter

### 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)
- Verger permettant de préserver un îlot de prairie au coeur du quartier

### 5. PRINCIPES D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS

- Implantation d'une aire de jeux et mobilier de convivialité

0 75 150 m



11

## OAP secteur « Aubat Ouest »

Classement (règlement d'urbanisme)

Superficie

### I. Description du site

### II. Localisation

#### PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur N°11 se localise dans le quartier pavillonnaire de l'Aubat. Composé d'une prairie parsemée de chênes en partie nord, ce secteur participe à la qualité paysagère du quartier. Il est desservi sur deux côtés : par la RD140 (route de Médis) au sud et par la route François Arago au Nord.

#### OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

L'urbanisation de cette enclave agricole permettra de densifier le village du Grand Aubat et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent. En outre, l'emprise limitée de ce secteur et le soin apporté à la préservation de ses qualités paysagères seront garants de son insertion dans l'environnement.



### III. Orientations

### IV. Photographies

#### PROGRAMMATION URBAINE :

- Ratio d'espaces publics : 25 %
- Nombre indicatif de logements : 8
- Densité minimum : 20 logement/ha
- Part de logements sociaux : 33 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine à densité médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

#### PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :

- Aménagement d'une voie de desserte secondaire intégrant à minima une voie à double sens de circulation, une noue d'infiltration des EP et une circulation douce

#### PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :

- Confortement de la trame éco-paysagère existante (création d'un fossé et plantation d'une haie champêtre à l'interface avec la zone agricole)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)



12

## OAP secteur « Aubat Est »

Classement (règlement d'urbanisme)

Superficie

## I. Description du site

## II. Localisation

**PRESENTATION DU SECTEUR**

Le secteur N°12 se localise dans le quartier pavillonnaire de l'Aubat. Cette parcelle « traversante » de petite taille est desservie par la rue François Arago en façade Ouest et par l'avenue Pasteur en façade Est. Ses aménités environnementales (chêne remarquable, prairie, haie champêtre.) participent à la qualité paysagère du quartier.

**OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE**

L'urbanisation de cette enclave agricole permettra de densifier le village du Grand Aubat et de relier les opérations adjacentes pour former un quartier cohérent. En outre, l'emprise limitée de ce secteur et le soin apporté à la préservation de ses qualités paysagères seront garants de son insertion dans l'environnement.



## III. Orientations

## IV. Photographies

**PROGRAMMATION URBAINE :**

- Ratio d'espaces publics : 20 %
- Nombre indicatif de logements : 7
- Densité minimum : 20 logement/ha
- Part de logements sociaux : 33 %
- Typologies de logements : La diversité de logements (taille, type...) doit être privilégiée au sein de l'opération afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle
- Forme urbaine à densité médiane associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin, duplex...)

**PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET VIABILISATION :**

- Aménagement d'une placette traversante entre la rue François Arago et l'avenue Pasteur pour assurer la desserte des habitations et regrouper le stationnement

**PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE :**

- Maintien de la trame éco-paysagère existante (préservation de la haie en partie Est de la parcelle et du chêne en bordure Ouest)
- Plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces publics structurants (rue, placettes, stationnements...)





# Saint Sulpice de Royan Plan Local d'Urbanisme

*Schéma illustratif traduisant les  
orientations d'Aménagements et de  
Programmations*

## 1. CONTEXTE GENERAL

- Constructions non répertoriées
- PC en cours

## 2. ZONAGE REGLEMENTAIRE DU SECTEUR

- Lots à densité médiane  
Maisons individuelles avec jardin  
Surface comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup> par logement
- Lots à densité renforcée :  
Maisons jumelées ou petits collectifs R+1  
Surface comprise entre 300 et 400 m<sup>2</sup> par logement

## 3. PRINCIPES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS ET D'AMENAGEMENT DES VOIRIES ET DESSERTES A CREER

- Voies existantes à requalifier et carrefours à aménager  
pour sécuriser les modes doux de déplacement  
et intégrer les normes d'accessibilité.
- Voies de desserte principale à aménager en intégrant  
les modes doux de déplacement en site propre
- Voies de desserte secondaire à aménager
- Voie de desserte partagée (querreux) à connecter au réseau de  
liaisons douces par des sentes piétonnes
- Liaisons douces à créer

## 4. PRINCIPES D'INTEGRATION DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Arbres remarquables et structures paysagères à conserver
- Trame éco-paysagère présentant les trois strates végétales  
(herbacée, arbustive et arborescente)
- Alignement d'arbres à planter en accompagnement de la  
voirie ou du stationnement
- Systèmes de collecte et de gestion alternative  
des eaux pluviales (fossés, noues plantées, bassins d'infiltration)
- Parking paysager intégrant les principes de réduction des  
surfaces imperméabilisées (pavés, dalles gazon...)

0 75 150 m

### 11. Zone AU Aubat Ouest

Superficie totale : 6 886 m<sup>2</sup>  
Ratio d'espaces publics : 25 %  
Nombre indicatif de logements : 8



## Maître d'Ouvrage



Commune de Saint-Sulpice-de-Royan  
46 B route de Rochefort  
17 200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN  
st-sulpice-de-royan@mairie17.com  
Tel : 05 46 39 05 07

## Ce document a été réalisé par :



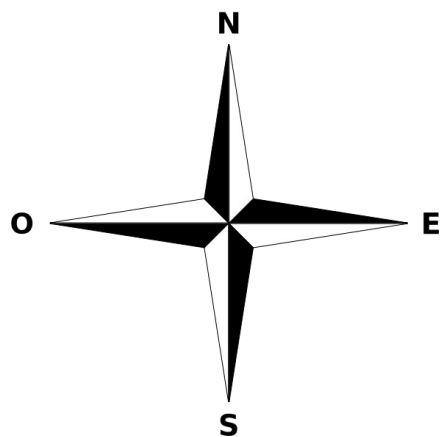
SARL SCAMBIO Urbanisme  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



ECR Environnement  
Parc d'Activités du Courneau  
5 rue du Pré Meunier  
33 610 CANEJAN  
bordeaux@ecr-environnement.com



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
g.rey@atelierduperiscope.fr



MISE EN LIGNE LE 28-06-2023

| N° |
|----|
| A1 |
| A2 |
| B1 |
| B2 |
| B3 |
| C1 |
| D1 |
| D2 |
| D3 |
| E1 |
| E2 |
| E3 |
| E4 |
| E5 |
| E6 |

