

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2013

---

## MODIFICATION N°1

---

---

### 3.1-Règlement

---

## Sommaire

1.	Dispositions générales .....	3
2.	Zone UA.....	8
3.	Zone UB.....	22
4.	Zone UC.....	37
5.	Zone UX.....	49
6.	Zone UE.....	61
7.	Zone AU.....	74
8.	Zone AUX.....	81
9.	Zone AUE.....	88
10.	Zone A.....	96
11.	Zone N.....	111

# 1. DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. Champ d'application du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Saintes, à l'exception du périmètre du secteur sauvegardé. Le secteur sauvegardé a été créé et délimité par arrêté ministériel du 26 janvier 1990 ; le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé le 20 juillet 2007, se substitue au PLU pour la partie du territoire communal concernée.

## 1.2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Les zones urbaines (U) sont :

- la zone UA, comprenant les sous-secteurs a, b, c et h,
- la zone UB, comprenant les sous-secteurs a, b, c et h,
- la zone UC, comprenant les sous-secteurs a et b,
- la zone UX, comprenant les sous-secteurs f, y et t,
- la zone UE.

Les zones à urbaniser (AU) sont :

- les zones AU, AUX, comprenant le sous-secteur y, et AUE,
- les zones 1AU, 2AU et 1AUX comprenant le sous-secteur m.

Les zones agricoles (A) comprenant les sous-secteurs h, rcea et hm.

Les zones naturelles (N) comprenant les sous-secteurs b, j, s, h et x.

## 1.3. Protection et recomposition de la trame verte et bleue communale

Les secteurs Naturel (N) du PLU constituent des zones nodales réservoirs de biodiversité pouvant être par ailleurs protégés réglementairement par des dispositions telles que les zones Natura 2000 autres que celles du document d'urbanisme communal. Les zones de corridors écologiques (indice « ce ») établies au sein du présent document constituent à la fois des éléments de liaison fonctionnels entre deux zones nodales réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces garantissant la cohérence écologique, paysagère ou géographique et permettant de les préserver des influences extérieures négatives :

- Les corridors écologiques en milieu urbain, zones U.
- Les corridors écologiques en milieu agricole, zone A.

Ces corridors ont pour objectifs la protection et la recomposition du maillage écologique de la ville et participent à l'affirmation de la trame verte et bleue communale. Les dispositions particulières qui s'appliquent aux secteurs de corridors écologiques (indice « ce ») urbains et agricoles sont rappelées en fin du chapitre les concernant. Elles s'appliquent à l'ensemble de la zone et de ses sous-secteurs et prévalent, en cas de contradiction, sur les dispositions générales de la zone et de ses sous-secteurs.

## 1.4. Cas particuliers

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier, etc.) et culturels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions).

Dans toutes les zones la hauteur des constructions situées en zone inondable est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le P.P.R, majorée de 20 cm.

Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites.

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

## 1.5. Dispositions liées à la loi Barnier

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » Une étude de justification de ces dispositions est présentée en annexe.

## 1.6. Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

## 1.7. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles du présent règlement dès lors que les critères d'implantation, de volume, de teinte, de matériaux... se justifient au regard de la spécificité des dites constructions et installations.

## 1.8 Rappel de procédure

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par les articles L.130-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme dans les Espaces Boisés Classés (EBC) (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
4. Les défrichements de droit commun sont soumis à autorisation en application des articles L. 311-1 à L. 313-5 et R. 311-1 à R. 313-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.

## 1.9 Emplacements réservés et éléments ou ensembles remarquables

### *Emplacements réservés*

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-1-5-V°, le PLU délimite sur les documents graphiques des Emplacements Réservés, dont la liste descriptive indiquant leurs bénéficiaires est annexée au présent règlement.

### *Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global*

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite sur les documents graphiques des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La liste descriptive de ces périmètres est annexée au présent règlement.

### *Servitude valant emplacement réservé*

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-c, le PLU délimite les terrains concernés par la création ou la modification de voies et ouvrages publics d'intérêt général. La liste descriptive des servitudes est annexée au présent règlement.

### *Élément ou ensemble remarquables*

En application de l'article L.123-1-5-III-2°, le Code de l'urbanisme permet que les documents graphiques du PLU « identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières qui viennent se superposer au règlement (la règle la plus contraignante s'applique). La liste détaillée de ces éléments ou ensembles, accompagnée des prescriptions associées, est annexée au présent règlement.

### *Espaces Boisés Classés*

Extrait de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».*

Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

*« Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier ».*



## *Zones urbaines (U)*

## 2. ZONE UA

### 2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

#### **Les éléments du chapitre 2.1 constituent un extrait du Rapport de présentation**

La zone UA correspond au tissu historique à préserver de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat et de petit artisanat, de commerce et de services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU). Elle inclut :

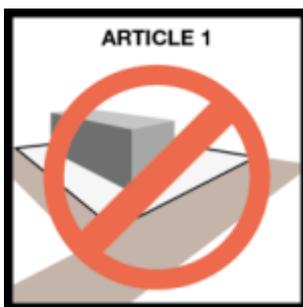
- des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR),
- des zones concernées par d'anciennes carrières souterraines, dans lesquels certaines prescriptions particulières sont prévues pour des raisons de sécurité (réglementation du PPR).

La zone UA se décline en quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UAa qui correspond au périmètre du secteur sauvegardé : ce sous-secteur est couvert par le règlement du PSMV, il convient donc de s'y référer pour toutes les dispositions relatives au sous-secteur.
- Le sous-secteur UAb correspondant au centre historique élargi, prolongeant le tissu patrimonial couvert par le secteur sauvegardé.
- Le sous-secteur UAc correspondant aux faubourgs péricentraux.
- Le sous-secteur UAh correspondant au tissu patrimonial des cœurs historiques des hameaux.

### 2.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 2.2.1. Article UA.1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UA.2.

2 – En sous-secteur UAa et UAb les constructions à usage agricole.

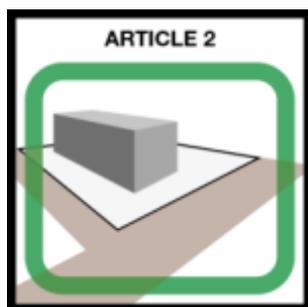
3 – L'exploitation de carrières

4 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.

5 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

6 – Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est interdite.

## 2.2.2. Article UA.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2 - Les Installations Classées par la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises commerciales ou artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes, etc.

3 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (points de vente de carburants au public et ateliers de réparation pour véhicules automobiles).

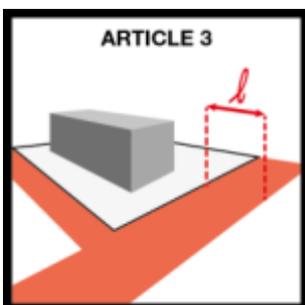
4 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques.

6 - La construction de garages et parcs de stationnement privés à conditions qu'ils soient liés et nécessaires à une opération de construction de logements ou de local d'activité située ou non sur la même unité foncière, ou à condition qu'ils soient réalisés par l'aménagement de locaux existants.

## 2.3. Section II : condition de l'occupation du sol

### 2.3.1. Article UA.3 : accès et voirie



#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

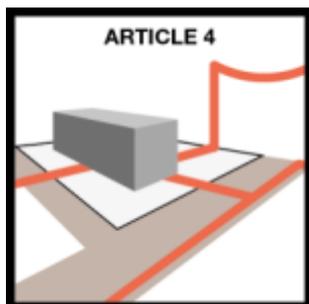
#### 2. Voirie

Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

### 2.3.2. Article UA.4 : desserte par les réseaux



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

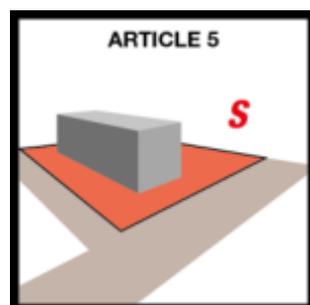
Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

#### 3. Autres réseaux

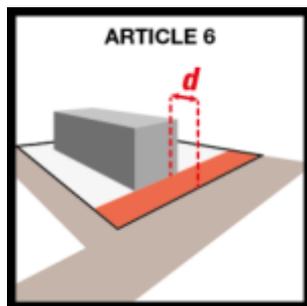
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

### 2.3.3. Article UA.5 : caractéristique des terrains



Sans objet.

### 2.3.4. Article UA.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

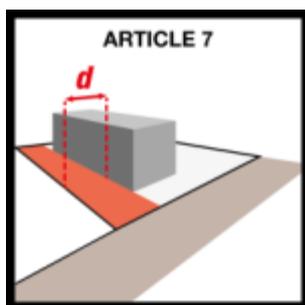
2 – Les constructions principales doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement actuel ou projeté sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait.

3 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations d'ensemble de restructuration d'îlots, pour des annexes, pour les locaux poubelles et les piscines, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.

Au niveau des limites de voies et emprises publiques où les bâtiments sont situés en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires (murs de clôture...)

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.3.5. Article UA.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

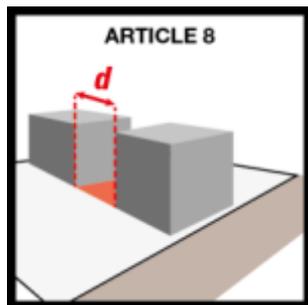


L'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

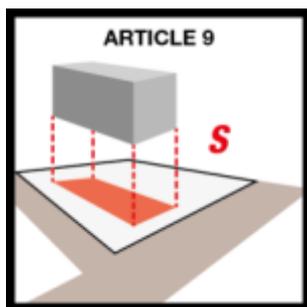
L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre.

### 2.3.6. Article UA.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



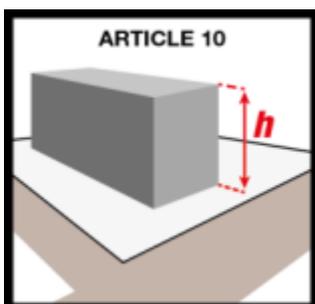
Sans objet.

### 2.3.7. Article UA.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 2.3.8. Article UA.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction adjacente la plus haute.

1 – En zone UAb la hauteur des constructions est de :

15 mètres à l'égout du toit pour les immeubles dont la distance qui les sépare de l'alignement opposé existant ou futur (la largeur de la voie additionnée au retrait éventuel) est supérieure à 15 mètres.

Si la distance qui les sépare de l'alignement opposé existant ou futur est inférieure à 15 mètres, la hauteur sera limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

2 – En zone UAc la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

3 – En zone UAh la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

#### Modalités d'application

##### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

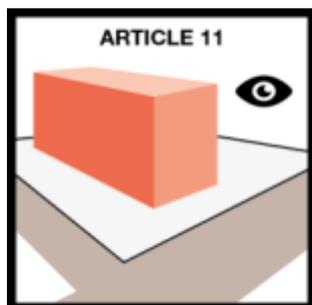
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

##### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 2.3.9. Article UA.11 : aspect extérieur



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

#### **1 – EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

##### **Modifications d'aspect**

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

##### **Toitures**

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

##### **Matériaux**

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Pour les constructions édifiées avant 1930, les volets, portes d'entrées et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

## **2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

### ***a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics***

#### **Toitures**

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30% et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.
- Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Façades**

- L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.
- Les murs en parpaings ou similaire seront revêtus d'un enduit à base de chaux grasse coloré par le sable y compris les tableaux de baies. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée à la truelle en totalité (pour éviter l'effet de zébrures). Les enduits tyroliens sont interdits. Les appuis en béton moulé sont interdits.
- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

### ***b - Clôtures***

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

### ***c – Constructions et installations annexes***

A moins d'être réalisées en pierres apparentes, ou en bois elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

#### ***d - Tous types de constructions de style contemporain***

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis au paragraphes 2.a pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

#### ***e - Vérandas***

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

### **3 – ENERGIES RENOUVELABLES**

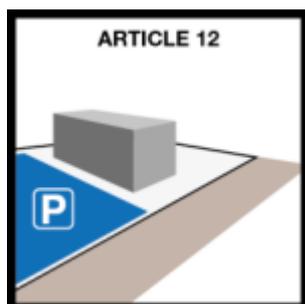
La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

#### **2.3.10. Article UA.12 : stationnement**



##### **1 - Principe général**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

##### **2 - Stationnement automobile**

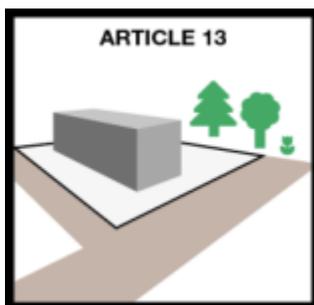
La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

##### **3 - Stationnement vélos**

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,
  - o de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les autres logements.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

### 2.3.11. Article UA.13 : espaces libres et plantations



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

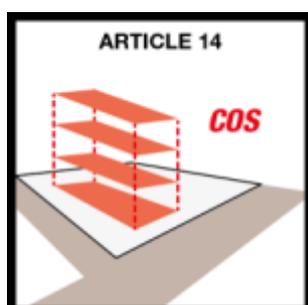
En zone UAh, les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (zones A stricte) ou naturelles (zones N strictes) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

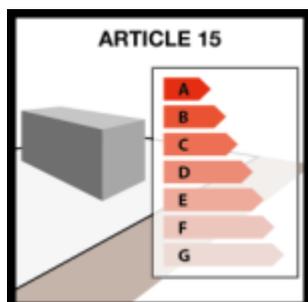
## 2.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 2.4.1. Article UA.14 : coefficient d'occupation du sol



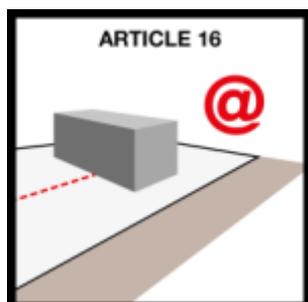
Sans objet.

### 2.4.2. Article UA.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 2.4.3. Article UA.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

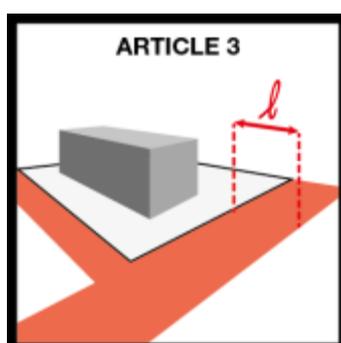
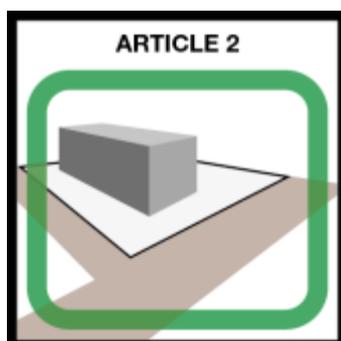
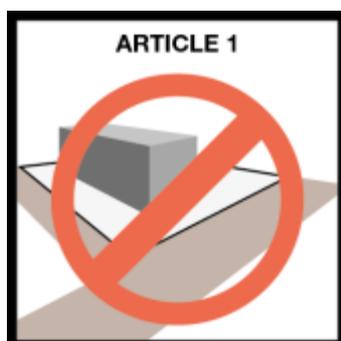


Sans objet.

## 2.5. Corridors écologiques : sous-secteur « ce »

Les corridors écologiques correspondent au sous-secteur indiqué « ce » sur les documents graphiques. Un certain nombre de dispositions propres au sous-secteur « ce » complètent ou prévalent sur les articles concernés des sous-secteurs de la zone UA auxquels elles sont affectées.

Ces dispositions sont reprises ci-après pour chaque article :



### Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

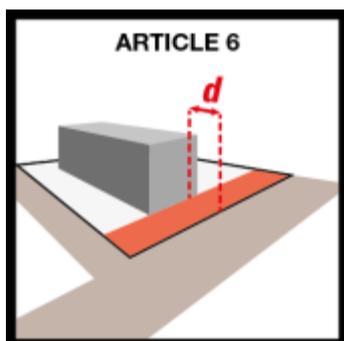
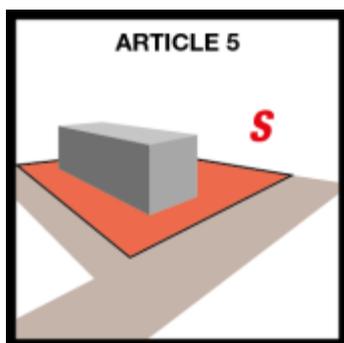
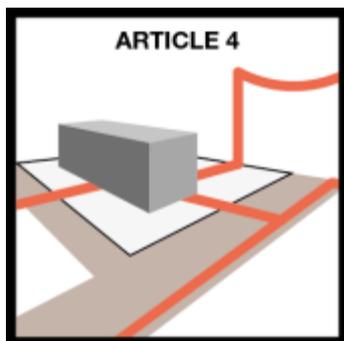
### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

### Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.



#### Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

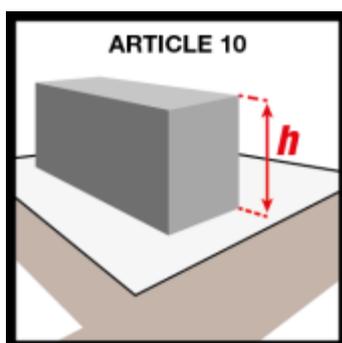
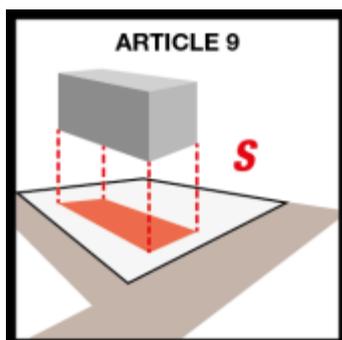
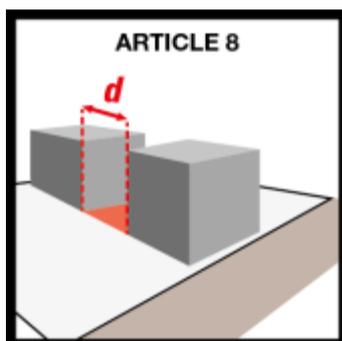
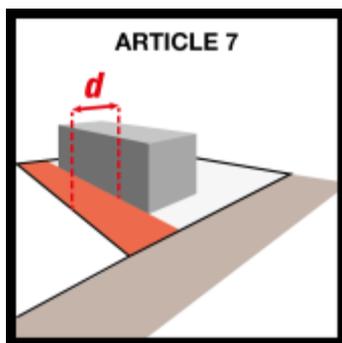
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

#### Caractéristique des terrains

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Emprise au sol**

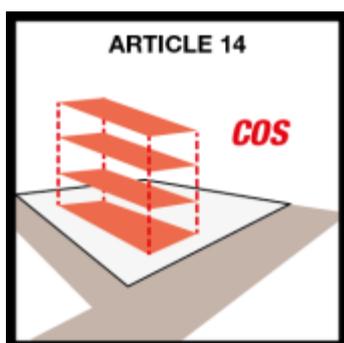
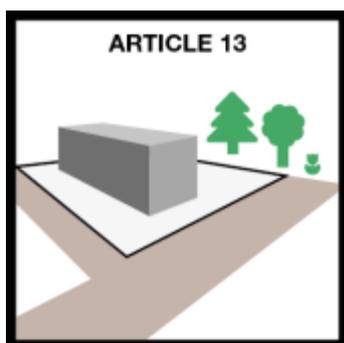
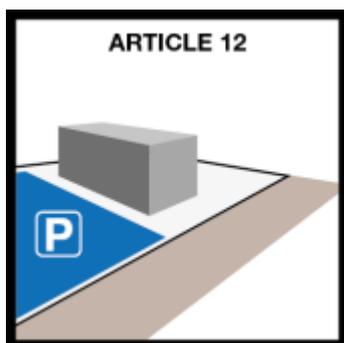
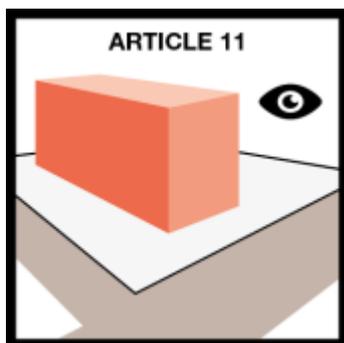
Le coefficient d'emprise au sol relatif au sous-secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisés permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'emprise au sol initial : l'emprise totale peut être augmentée d'une surface équivalente à 50% de la surface végétalisée.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées, etc.) devra être limitée

**Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.



#### Aspect extérieur

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

#### Stationnement

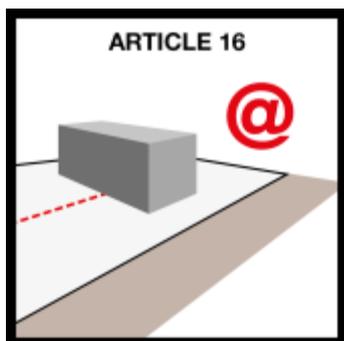
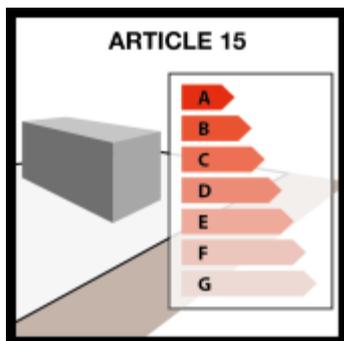
Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

#### Espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

#### Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



**Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## 3. ZONE UB

### 3.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

**Les éléments du chapitre 3.1 constituent un extrait du Rapport de présentation**

La zone UB est destinée à accueillir différents types d'habitats, des commerces et des services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu ou discontinu. Le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les quartiers. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

La zone UB inclut :

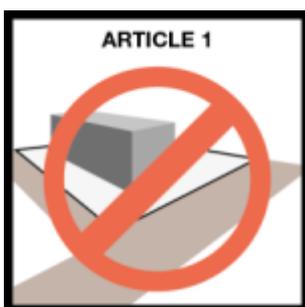
- Des secteurs de Rénovation Urbaine (RU) concernés par des opérations d'aménagement.
- Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR).

La zone UB se décline en quatre sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBa qui correspond au tissu pavillonnaire le plus ancien (habitat cheminot) marqué par une identité paysagère caractéristique et de qualité (espaces libres harmonieux, morphologie urbaine typique, etc.).
- Le sous-secteur UBb correspondant au tissu pavillonnaire constitué après guerre, fortement hétérogène car densifié et présentant encore un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun.
- Le sous-secteur UBc correspondant aux extensions pavillonnaires récentes et présentant un potentiel de densification à plus long terme.
- Le sous-secteur UBh correspondant au tissu pavillonnaire situé en extension des cœurs historiques des hameaux où l'urbanisation doit être contenue et la densification limitée.

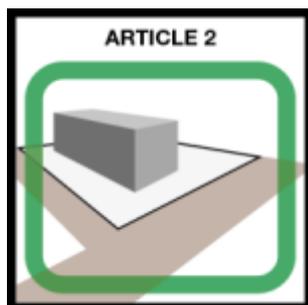
### 3.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 3.2.1. Article UB.1 : occupations et utilisations du sol interdites



- 1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UB.2.
- 2 - L'exploitation de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 – Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est interdite.

### 3.2.2. Article UB.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu résidentiel environnant.

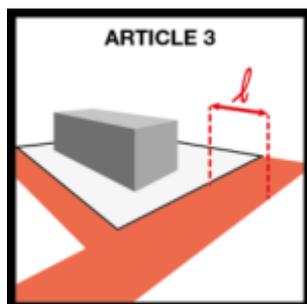
2 - Les Installations Classées par la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes, etc.

3 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques.

## 3.3. Section II : condition de l'occupation du sol

### 3.3.1. Article UB.3 : accès et voirie



#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

#### 2. Voirie

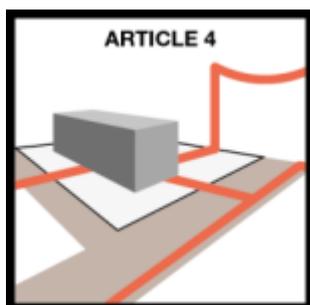
Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

### 3.3.2. Article UB.4 : desserte par les réseaux



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### *Eaux pluviales*

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

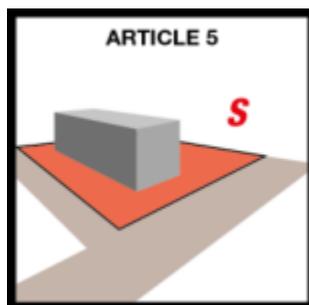
Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

#### 3. Autres réseaux

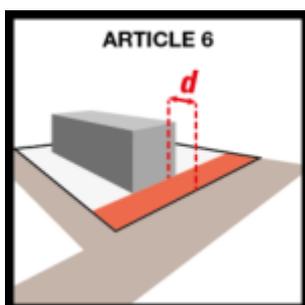
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

### 3.3.3. Article UB.5 : caractéristique des terrains

Sans objet.



### 3.3.4. Article UB.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

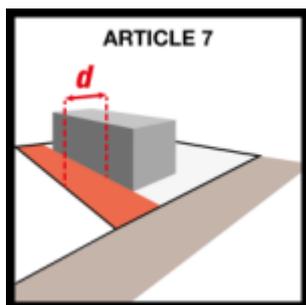
Aux réseaux d'intérêt public.

2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques:

- a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.
- b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :
  - Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant la rue.
  - En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.
- c) En zone UBa, les limites de voies et emprises publiques où les bâtiments sont situés en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'un mur de clôture en bordure de voie ou emprise publique.

3 – Pour l'implantation des piscines, aucun recul ne sera imposé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.

### 3.3.5. Article UB.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 - En zones UBa :

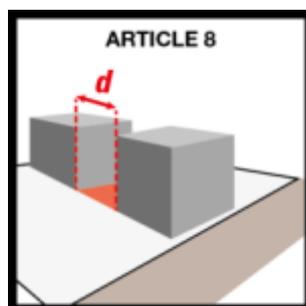
L'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

L'implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions du paragraphe 1 pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres.

3 - Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

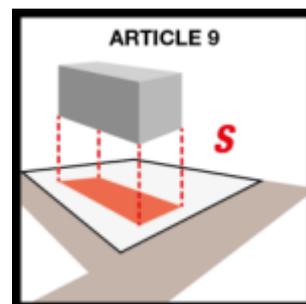
4- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre.

### 3.3.6. Article UB.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



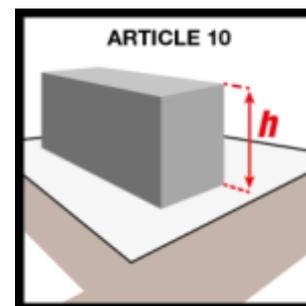
Sans objet.

### 3.3.7. Article UB.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 3.3.8. Article UB.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction adjacente la plus haute.

La hauteur maximale des constructions est de :

En zones UBa et UBh 7 mètres à l'égout du toit.

En zone UBb 12 mètres à l'égout du toit.

En zone UBc 9 mètres à l'égout du toit.

### Modalités d'application

#### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

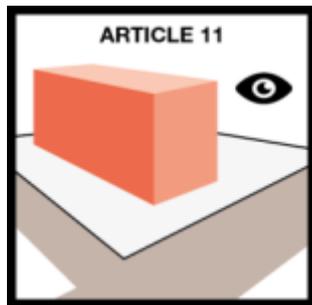
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

#### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### **3.3.9. Article UB.11 : aspect extérieur**



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

### **1 – EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

#### **Modifications d'aspect**

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

#### **Toitures**

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

## **Matériaux**

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Pour les constructions édifiées avant 1930, les volets, portes d'entrée et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

## **2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

### ***a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics***

#### **Toitures**

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30% et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.
- Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Façades**

L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.

#### **Les murs**

- Les murs maçonnés seront revêtus d'un enduit coloré. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée fin.

#### **Ouvertures**

- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

### ***b - Clôtures***

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

### ***c – Constructions et installations annexes***

A moins d'être réalisées en pierres apparentes ou en bois elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

### ***d - Tous types de constructions de style contemporain***

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis aux paragraphes 2.a et 2.b pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### ***e - Vérandas***

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

## **3 – ENERGIES RENOUVELABLES**

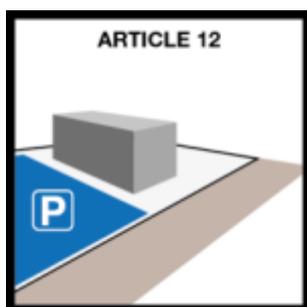
La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

### 3.3.10. Article UB.12 : stationnement



#### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

#### 2 - Stationnement automobile

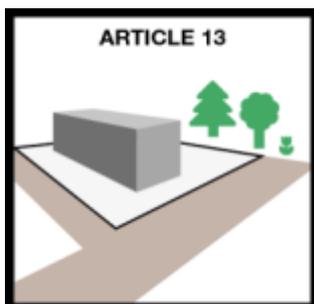
La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

#### 3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,
  - o de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les autres logements.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

### 3.3.11. Article UB.13 : espaces libres et plantations



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

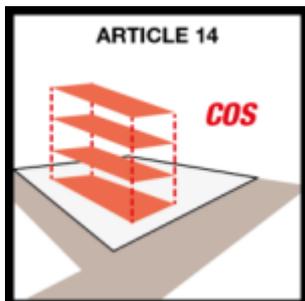
Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

En zone UBh, les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (zones A stricte) ou naturelles (zones N strictes) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

Une liste de recommandations d'essences, des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

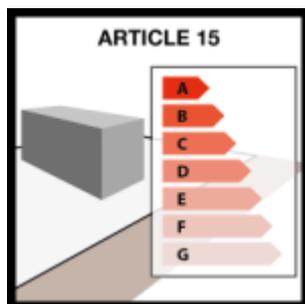
### 3.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

#### 3.4.1. Article UB.14 : coefficient d'occupation du sol



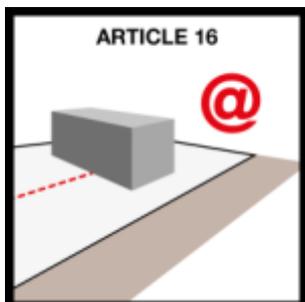
Sans objet.

#### 3.4.2. Article UB.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

#### 3.4.3. Article UB.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

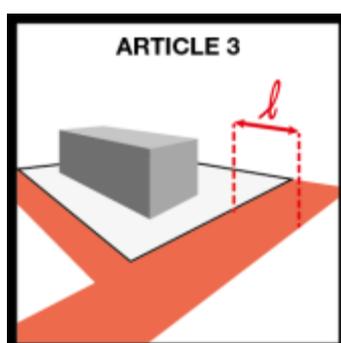
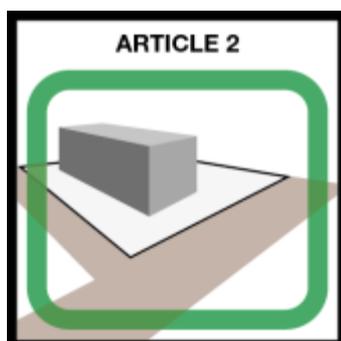
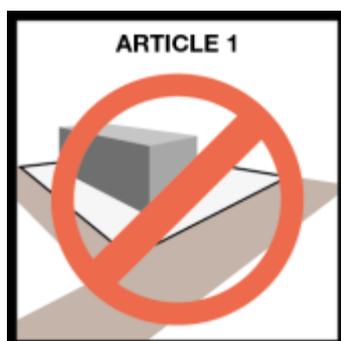


Sans objet.

### 3.5. Corridors écologiques : sous-secteur « ce »

Les corridors écologiques correspondent au sous-secteur indiqué « ce » sur les documents graphiques. Un certain nombre de dispositions propres au sous-secteur « ce » complètent ou prévalent sur les articles concernés des sous-secteurs de la zone UB auxquels elles sont affectées.

Ces dispositions sont reprises ci-après pour chaque article :



#### Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

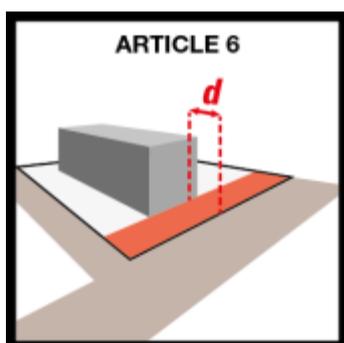
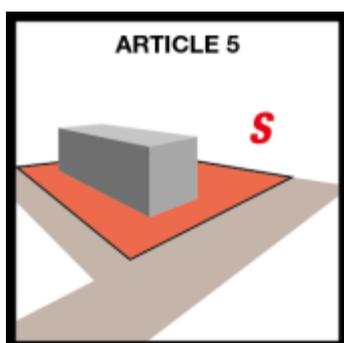
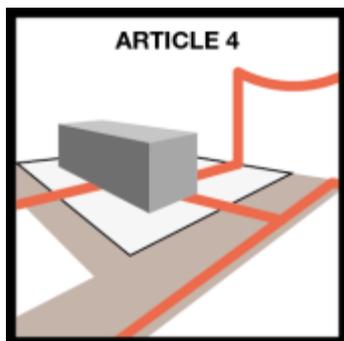
#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

#### Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.



#### Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

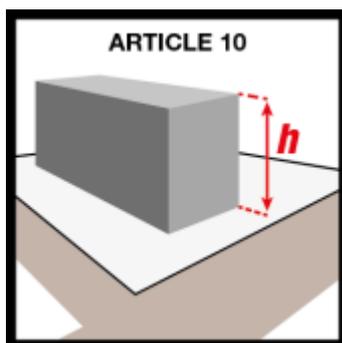
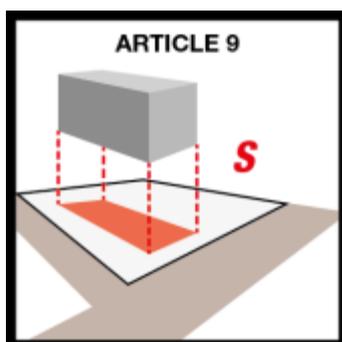
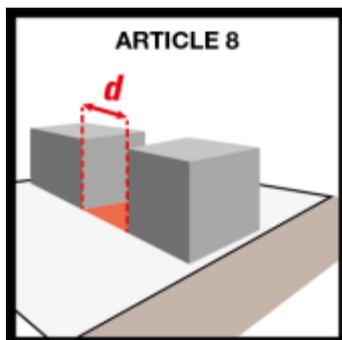
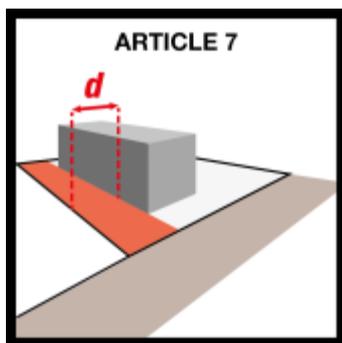
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

#### Caractéristique des terrains

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Emprise au sol**

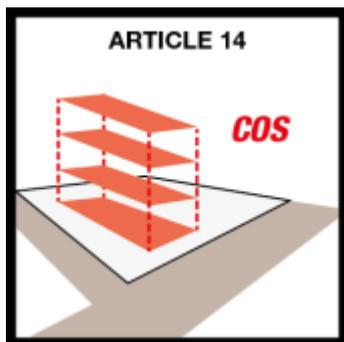
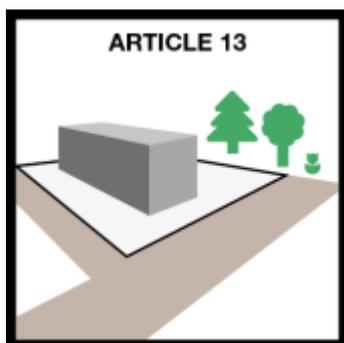
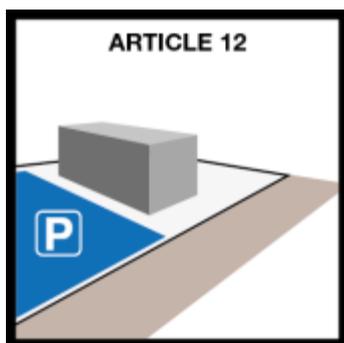
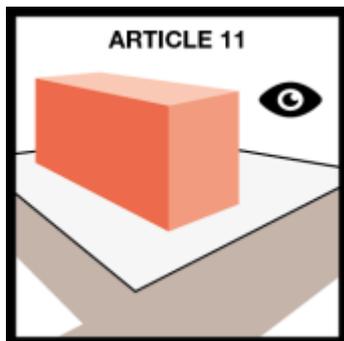
Le coefficient d'emprise au sol relatif au sous-secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisés permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'emprise au sol initial : l'emprise totale peut être augmentée d'une surface équivalente à 50% de la surface végétalisée.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées, etc.) devra être limitée

**Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.



#### Aspect extérieur

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

#### Stationnement

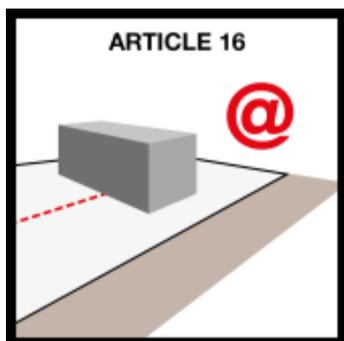
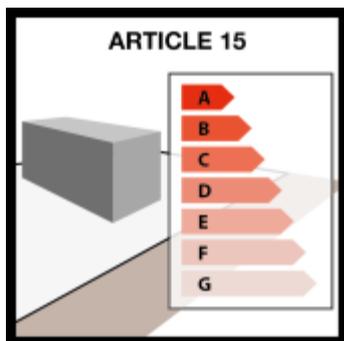
Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

#### Espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

#### Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



### Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

## 4. ZONE UC

### 4.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

**Les éléments du chapitre 4.1 constituent un extrait du Rapport de présentation**

La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les sous-secteurs UCa et UCb.

Le sous-secteur UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble). Le sous-secteur UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu.

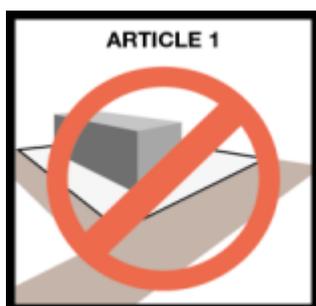
Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

La zone UC inclut :

- des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR),
- des zones concernées par d'anciennes carrières souterraines, dans lesquels certaines prescriptions particulières sont prévues pour des raisons de sécurité (réglementation du PPR).

### 4.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 4.2.1. Article UC.1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UC.2.

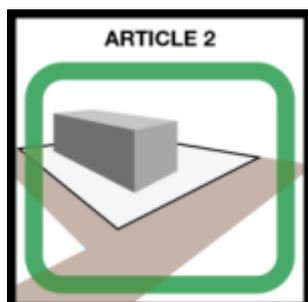
2 – les constructions et installations à usage agricole.

3 – L'exploitation de carrières.

4 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.

5 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### 4.2.2. Article UC.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries,

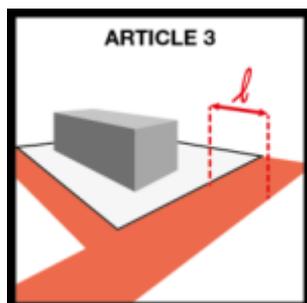
chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes, etc.

3 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques.

### 4.3. Section II : condition de l'occupation du sol

#### 4.3.1. Article UC.3 : accès et voirie



##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

##### 2. Voirie

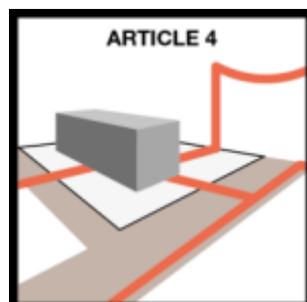
Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

#### 4.3.2. Article UC.4 : desserte par les réseaux



##### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

##### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

##### *Eaux usées*

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### *Eaux pluviales*

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

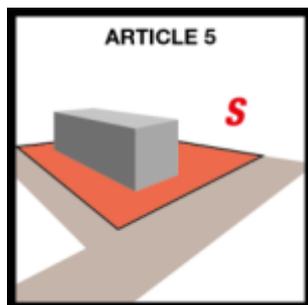
Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

### 3. Autres réseaux

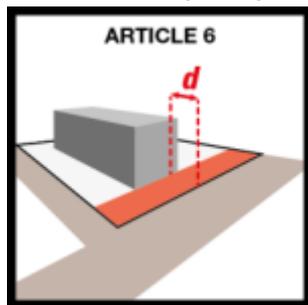
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### **4.3.3. Article UC.5 : caractéristiques des terrains**



Sans objet.

#### **4.3.4. Article UC.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

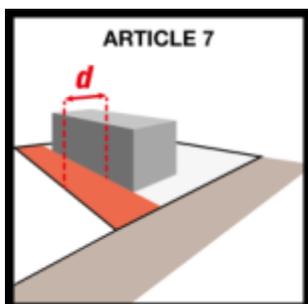
Aux réseaux d'intérêt public.

2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

- a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.
- b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :
  - Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant la rue.
  - En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.

3 – Pour l'implantation des piscines, aucun recul ne sera imposé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.

#### 4.3.5. Article UC.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



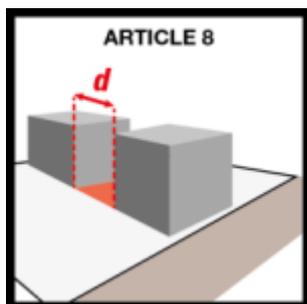
1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 – En zone UCb, l'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

3 - Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

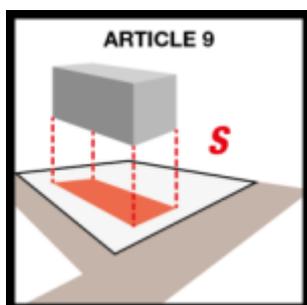
4- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre.

#### 4.3.6. Article UC.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Sans objet.

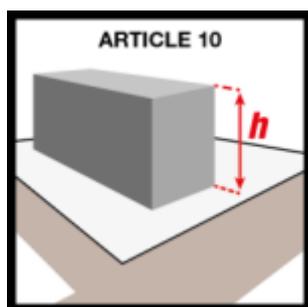
#### 4.3.7. Article UC.9 : emprise au sol



En zone UCb, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250m<sup>2</sup>.

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

#### 4.3.8. Article UC.10 : hauteur maximale des constructions



1 – En zone UCa, la hauteur des constructions devra être inférieure à celle des plus hautes constructions présentes dans la zone au moment de l'approbation du PLU et définie au sein d'une réflexion d'ensemble.

2 – En zone UCb, la hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction proche la plus haute, avec comme limite 9 mètres à l'égout du toit.

##### Modalités d'application

###### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

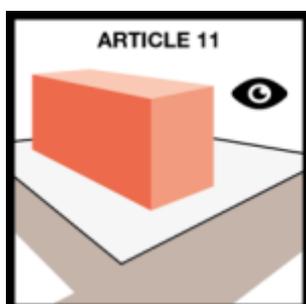
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

###### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

#### 4.3.9. Article UC.11 : aspect extérieur



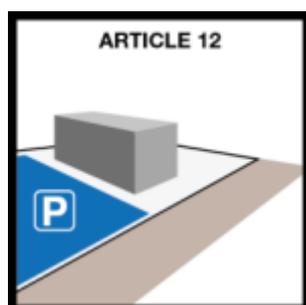
Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### 4.3.10. Article UC.12 : stationnement



##### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

##### 2 - Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de

stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

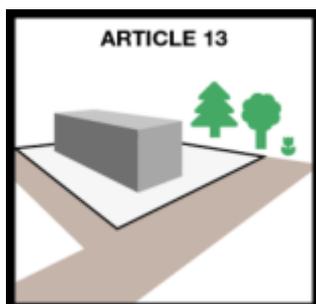
### **3 - Stationnement vélos**

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,
  - o de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les autres logements.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Ces superficies de stationnement peuvent être mutualisées.

#### **4.3.11. Article UC.13 : espaces libres et plantations**



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

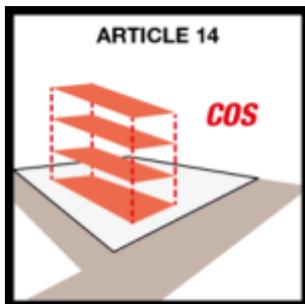
Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (zones A stricte) ou naturelles (zones N strictes) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

Une liste de recommandations d'essences, des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

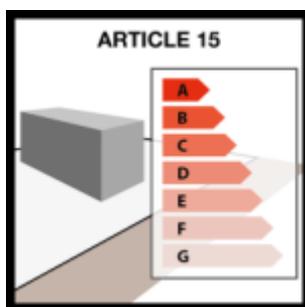
#### 4.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

##### 4.4.1. Article UC.14 : coefficient d'occupation du sol



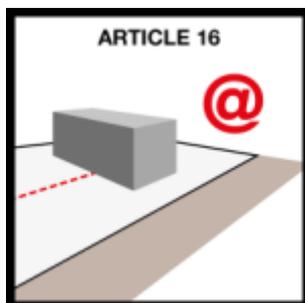
Sans objet.

##### 4.4.2. Article UC.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

##### 4.4.3. Article UC.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

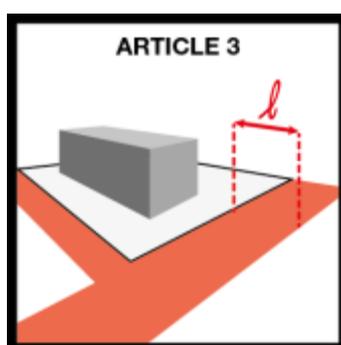
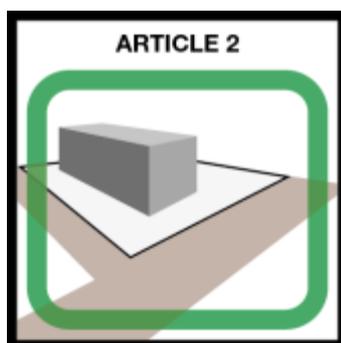
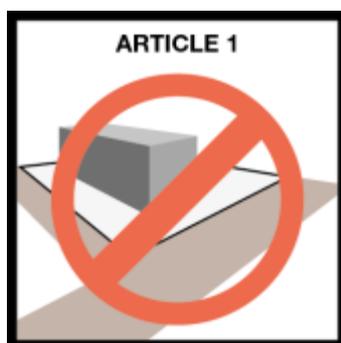


Sans objet.

#### 4.5. Corridors écologiques : sous-secteur « ce »

Les corridors écologiques correspondent au sous-secteur indiqué « ce » sur les documents graphiques. Un certain nombre de dispositions propres au sous-secteur « ce » complètent ou prévalent sur les articles concernés des sous-secteurs de la zone UC auxquels elles sont affectées.

Ces dispositions sont reprises ci-après pour chaque article :



##### Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

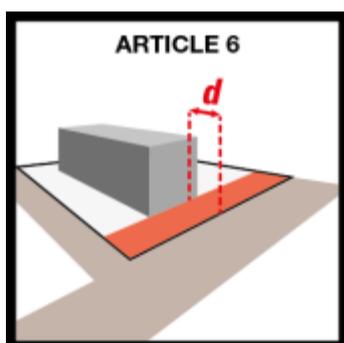
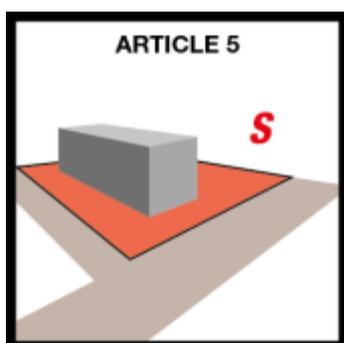
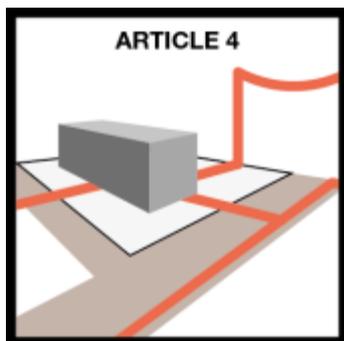
##### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

##### Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.



#### Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

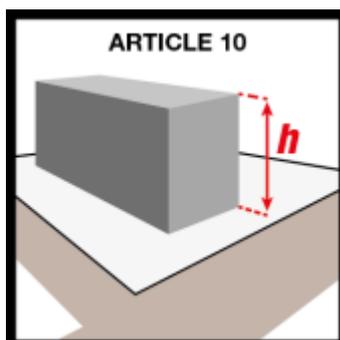
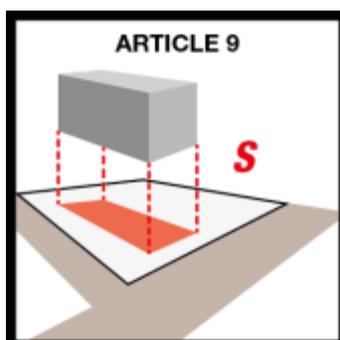
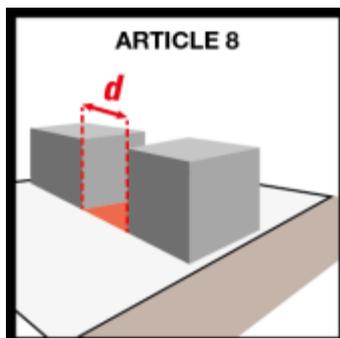
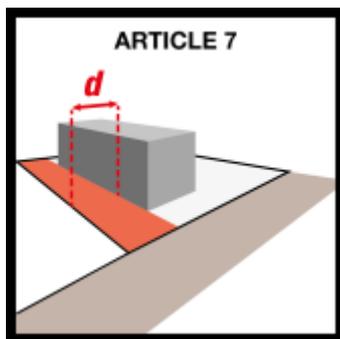
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

#### Caractéristique des terrains

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Emprise au sol**

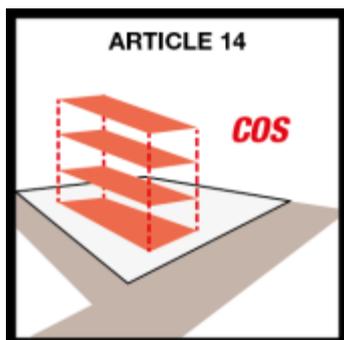
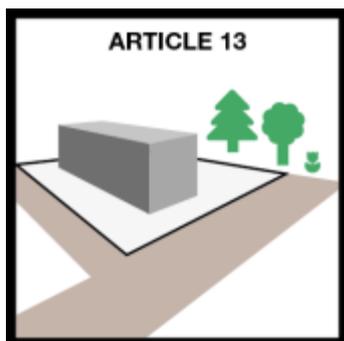
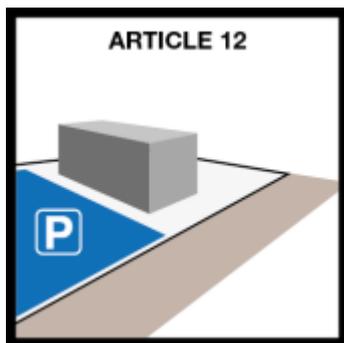
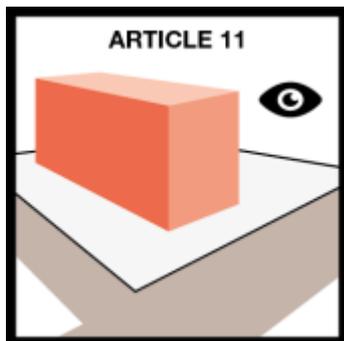
Le coefficient d'emprise au sol relatif au sous-secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisés permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'emprise au sol initial : l'emprise totale peut être augmentée d'une surface équivalente à 50% de la surface végétalisée.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées, etc.) devra être limitée

**Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.



#### Aspect extérieur

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

#### Stationnement

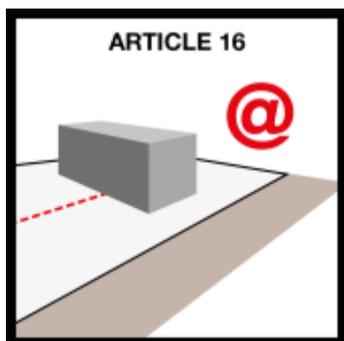
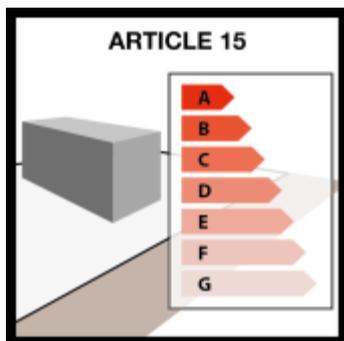
Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

#### Espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

#### Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



### Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

## 5. ZONE UX

### 5.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

*Les éléments du chapitre 5.1 constituent un extrait du Rapport de présentation*

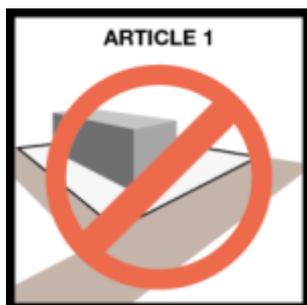
La zone UX est équipée et destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.

La zone UX comprend un sous secteur UXf correspondant aux activités liées au fonctionnement de la gare et à la gestion des voies ferrées, un sous secteur UXy correspondant aux activités industrielles, artisanales, logistiques, commerces de gros ainsi que l'hôtellerie et services liés au besoin de fonctionnement de la zone d'activité, et un sous-secteur UXt correspondant aux activités tertiaires.

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU) et à des risques d'inondations (réglementation du PPR).

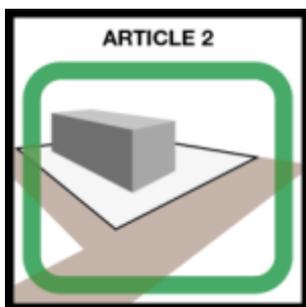
### 5.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 5.2.1. Article UX.1 : occupations et utilisations du sol interdites



- 1 - Les constructions et installation liées à l'exploitation agricoles ou forestière.
- 2 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 3 - Les commerces d'une superficie inférieure à 300m<sup>2</sup> de surface de vente..
- 4 - Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UX2.
- 5 - Pour le sous-secteur UXy : les activités de commerces et de services en dehors de celles autorisées à l'alinéa UXy de l'article UX2.
- 6 - Pour le sous-secteur UXt : les activités de commerces, d'artisanat et d'industrie.
- 7 - Pour le sous-secteur UXf : les activités autres que celles autorisées à l'alinéa UXf de l'article UX2.

#### 5.2.2. Article UX.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



- 1 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.
- 2 - Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et qu'ils soient compris dans le volume des bâtiments. D'autres dispositions pourront être admises pour des raisons de sécurité.

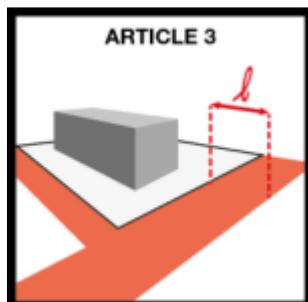
Pour le sous-secteur UXf, les activités, constructions et installations liées au fonctionnement de la gare et à la gestion des voies ferrées et du matériel roulant.

Pour le sous-secteur UXy, les activités de commerces de gros et de service de restauration, hôtellerie et services à conditions d'être liés au caractère industriel et artisanal de la zone ainsi que les commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle.

Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est interdite.

### 5.3. Section II : condition de l'occupation du sol

#### 5.3.1. Article UX.3 : accès et voirie



##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

##### 2. Voirie

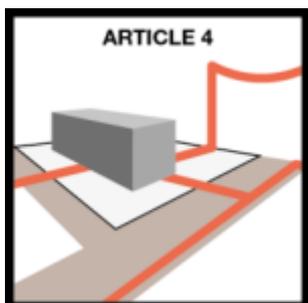
Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

#### 5.3.2. Article UX.4 : desserte par les réseaux



##### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

##### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la

réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

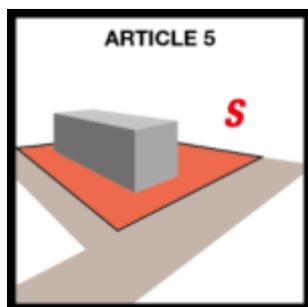
Sauf réglementations contraires (ex : protection du captage de Lucérat...), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

### 3. Autres réseaux

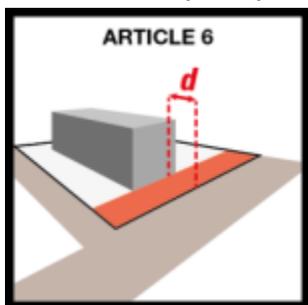
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### **5.3.3. Article UX.5 : caractéristiques des terrains**



Sans objet.

#### **5.3.4. Article UX.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

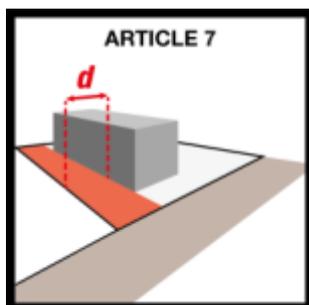
Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

- a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.
- b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :
  - Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite).
  - En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.
  - Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions.
  - Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques.

### 5.3.5. Article UX.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



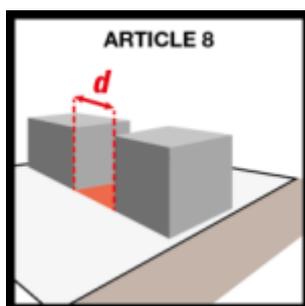
A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Un éloignement des limites séparatives plus important pourra toutefois être exigé pour des raisons de sécurité.

Le retrait est porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone UX d'une autre zone urbaine, naturelle ou agricole.

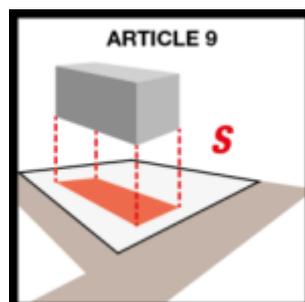
Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

### 5.3.6. Article UX.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



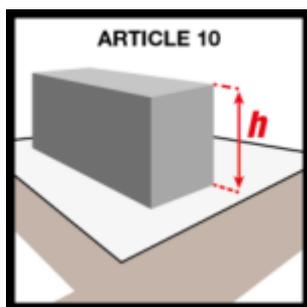
Sans objet.

### 5.3.7. Article UX.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 5.3.8. Article UX.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas 15 mètres à l'égout du toit.

En sous-secteur UXy, cette hauteur maximale est portée à 18 mètres.

#### Modalités d'application

##### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

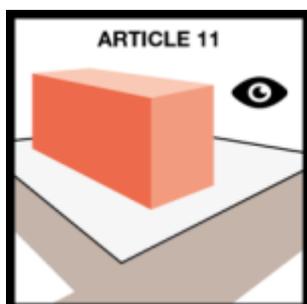
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement (relatif aux cas particuliers).

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

##### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 5.3.9. Article UX.11 : aspect extérieur



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

#### **Toitures**

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Clôtures**

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

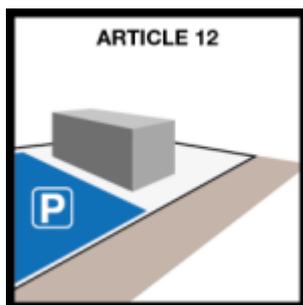
D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux, etc.) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

### 5.3.10. Article UX.12 : stationnement



#### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

#### 2 - Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

#### 3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

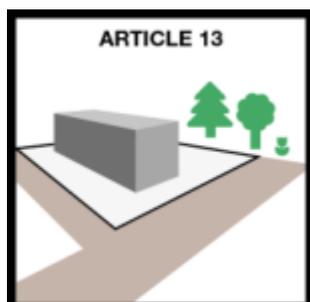
Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Ces superficies de stationnement peuvent être mutualisées.

#### 4 – Stationnement poids lourds

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

### 5.3.11. Article UX.13 : espaces libres et plantations



Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection du captage de Lucérat, les conditions de plantation sont les suivantes :

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques, imposées à l'article UX.6 et à l'article UX.7 ainsi qu'à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

10 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement et les espaces libres, les aires de stockages seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

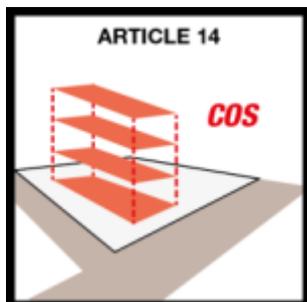
Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

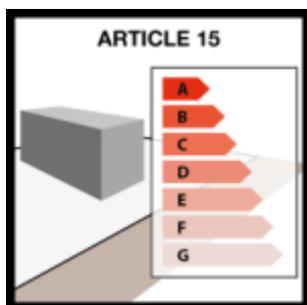
## 5.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 5.4.1. Article UX.14 : coefficient d'occupation du sol



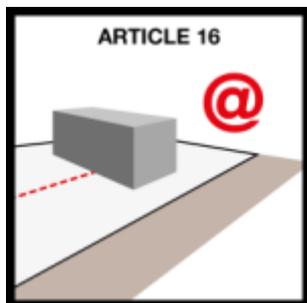
Sans objet.

### 5.4.2. Article UX.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 5.4.3. Article UX.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

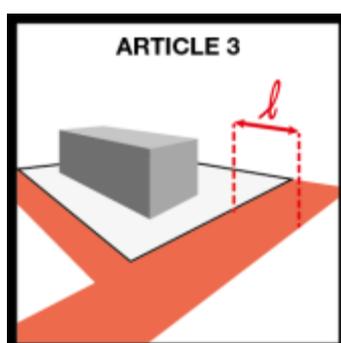
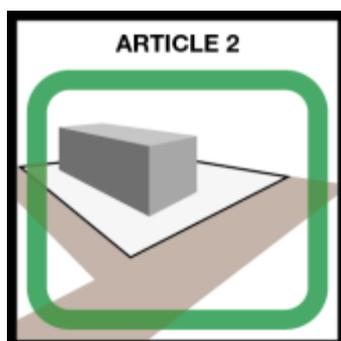
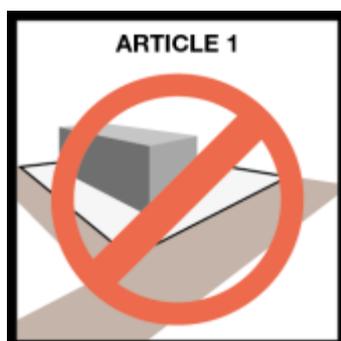


Sans objet.

## 5.5. Corridors écologiques : sous-secteur « ce »

Les corridors écologiques correspondent au sous-secteur indiqué « ce » sur les documents graphiques. Un certain nombre de dispositions propres au sous-secteur « ce » complètent ou prévalent sur les articles concernés des sous-secteurs de la zone UX auxquels elles sont affectées.

Ces dispositions sont reprises ci-après pour chaque article :



### Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

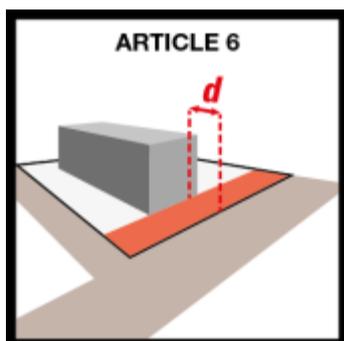
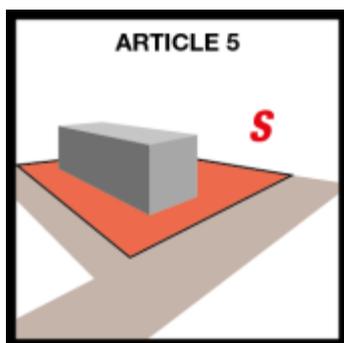
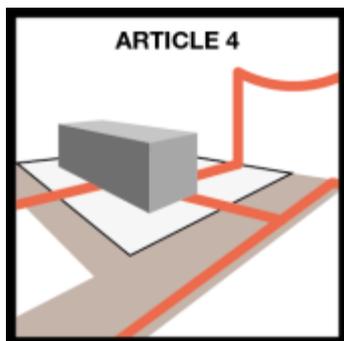
### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

### Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.



#### Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

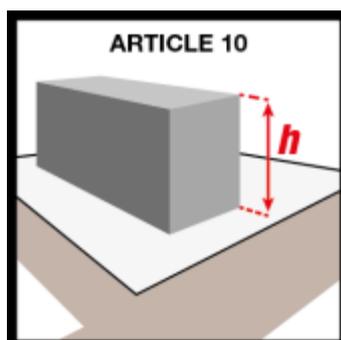
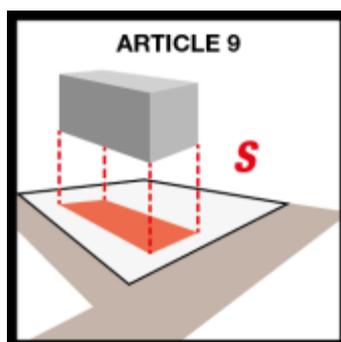
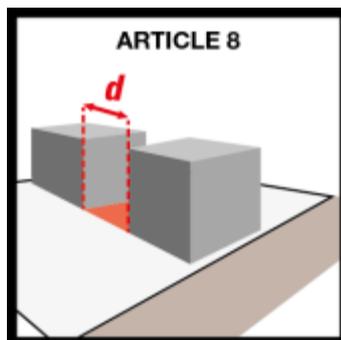
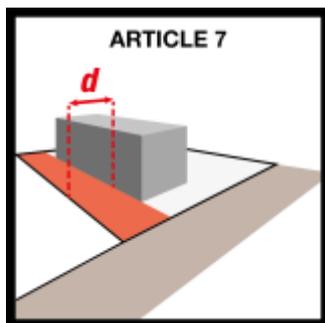
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

#### Caractéristique des terrains

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

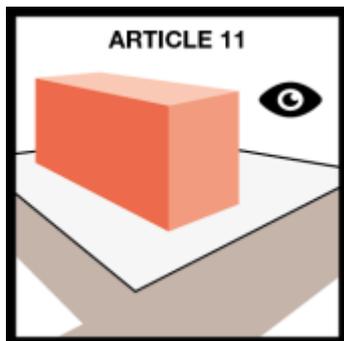
Sans objet.

**Emprise au sol**

Sans objet.

**Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.

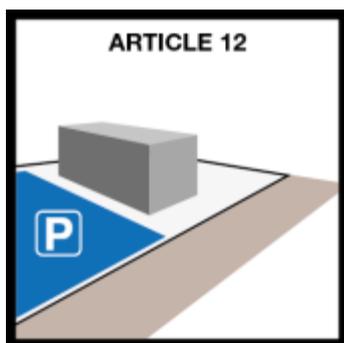


**Aspect extérieur**

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

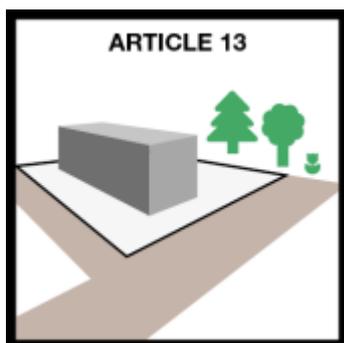
Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.



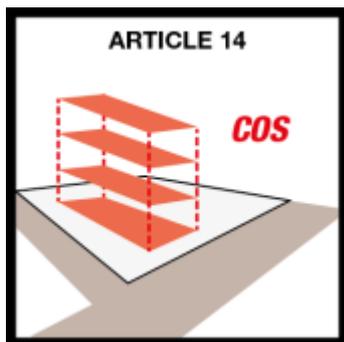
**Stationnement**

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.



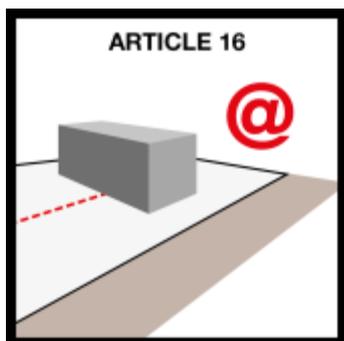
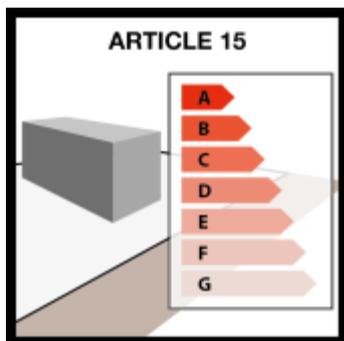
**Espaces libres et plantations**

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.



**Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



### Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

## 6. ZONE UE

### 6.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

*Les éléments du chapitre 6.1 constituent un extrait du Rapport de présentation*

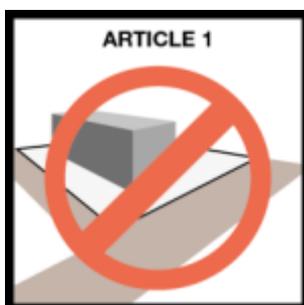
*La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif majeurs de la commune.*

*La zone UE comprend des secteurs soumis à des risques d'inondations (réglementation du PPR).*

*Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).*

### 6.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 6.2.1. Article UE.1 : occupations et utilisations du sol interdites

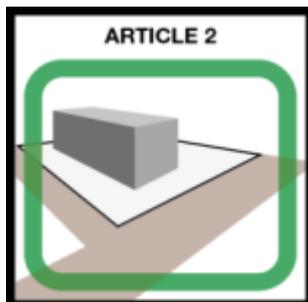


1 - Sont interdits :

- les établissements économiques,
- les exploitations agricoles ou forestières.

2 – Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est interdite.

#### 6.2.2. Article UE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1 – Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions.

2 – Les activités liées à un intérêt public général.

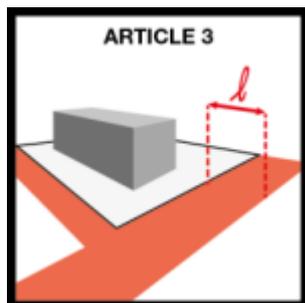
3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

4 – Les dispositifs d'accueil des gens du voyage en conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

5 – Les bâtiments et les ouvrages liés aux réseaux publics.

### 6.3. Section II : condition de l'occupation du sol

#### 6.3.1. Article UE.3 : accès et voirie



##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## 2. Voirie

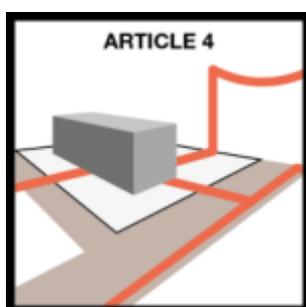
Toutes les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

### **6.3.2. Article UE.4 : desserte par les réseaux**



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

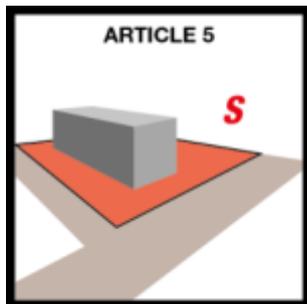
Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins

d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

### 3. Autres réseaux

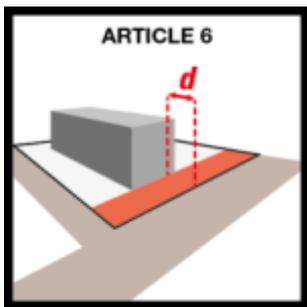
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### **6.3.3. Article UE.5 : caractéristique des terrains**



Sans objet.

#### **6.3.4. Article UE.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

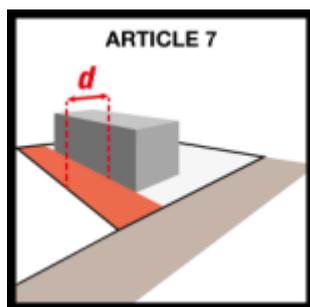
Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

- 2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :
  - a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.
  - b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :
    - Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite).
    - En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.
    - Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions.
    - Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques.

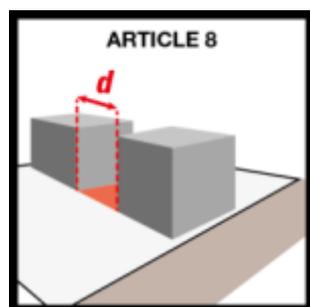
### 6.3.5. Article UE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

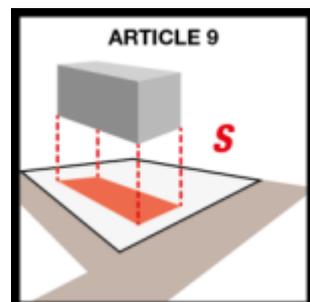
Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

### 6.3.6. Article UE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



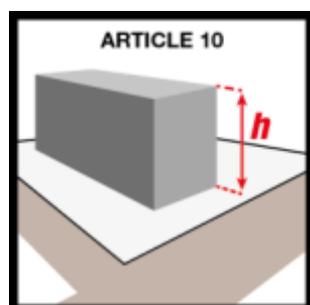
Sans objet.

### 6.3.7. Article UE.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 6.3.8. Article UE.10 : hauteur maximale des constructions



**La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.**

Modalités d'application

a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

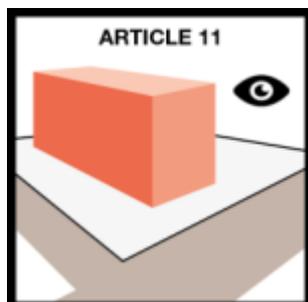
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

## b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 6.3.9. Article UE.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de

recommandations est présente en annexe.

### Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

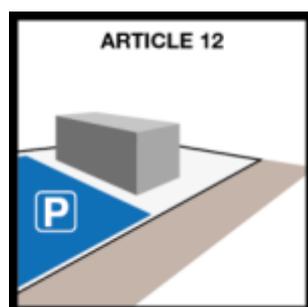
D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux, etc.) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

### 6.3.10. Article UE.12 : stationnement



#### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

#### 2 - Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour

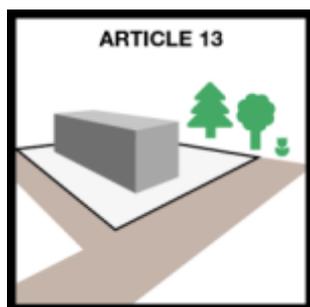
personne à mobilité réduite.

#### 3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,
  - o de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les autres logements.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

### 6.3.11. Article UE.13 : espaces libres et plantations



#### 1 - Espaces verts

Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques imposées à l'article UE.6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

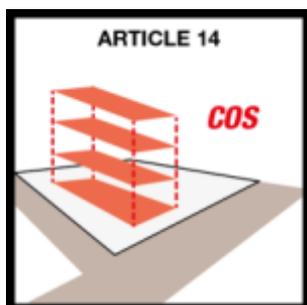
Les aires de stationnement et les espaces libres, les aires de stockages seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

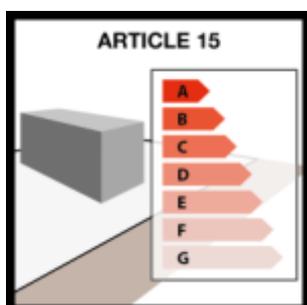
## 6.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 6.4.1. Article UE.14 : coefficient d'occupation du sol



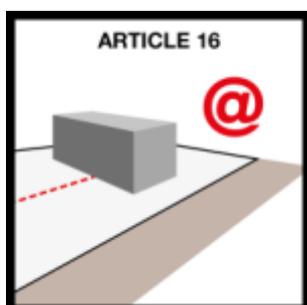
Sans objet.

### 6.4.2. Article UE.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 6.4.3. Article UE.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

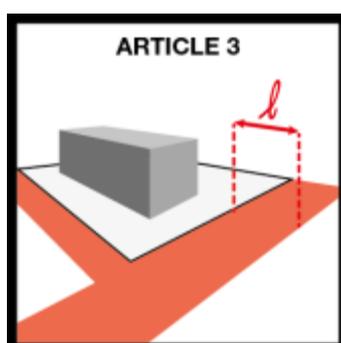
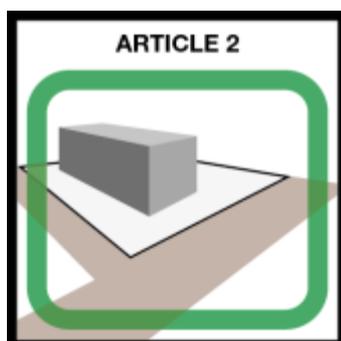
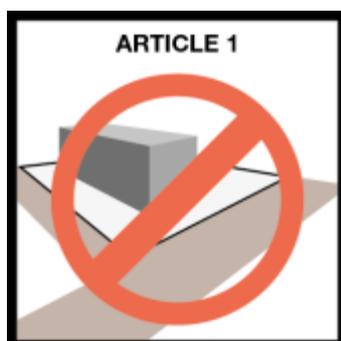


Sans objet.

## 6.5. Corridors écologiques : sous-secteur « ce »

Les corridors écologiques correspondent au sous-secteur indiqué « ce » sur les documents graphiques. Un certain nombre de dispositions propres au sous-secteur « ce » complètent ou prévalent sur les articles concernés des sous-secteurs de la zone UE auxquels elles sont affectées.

Ces dispositions sont reprises ci-après pour chaque article :



### Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

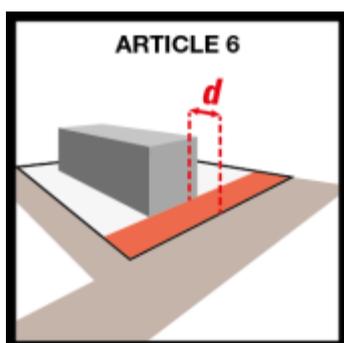
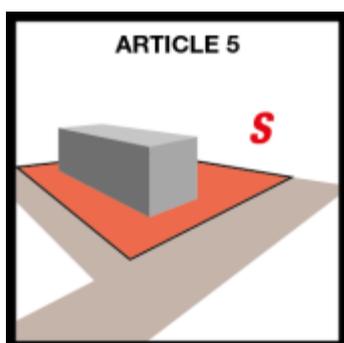
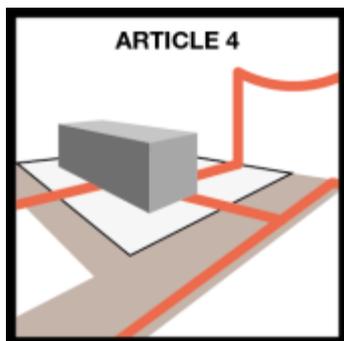
### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

### Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.



#### Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

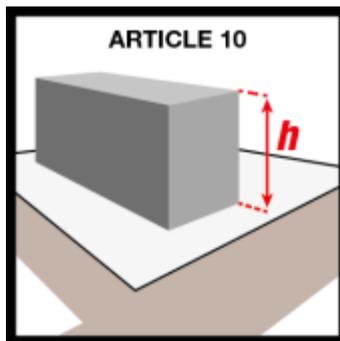
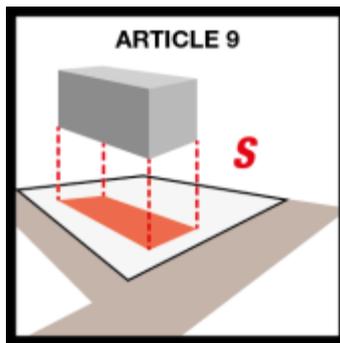
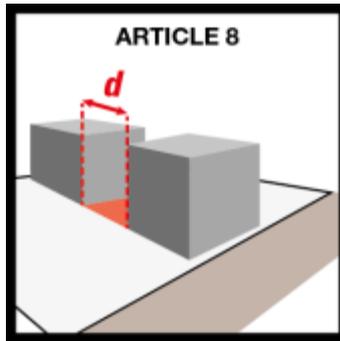
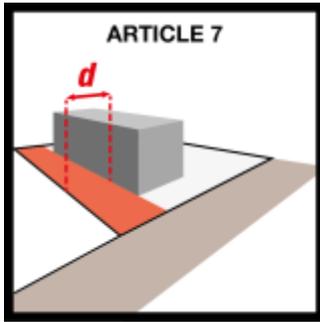
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

#### Caractéristique des terrains

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

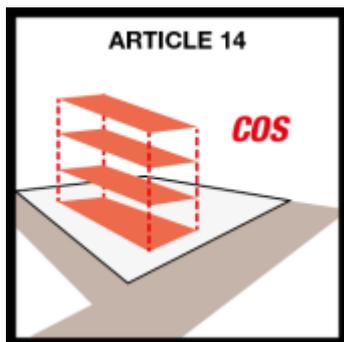
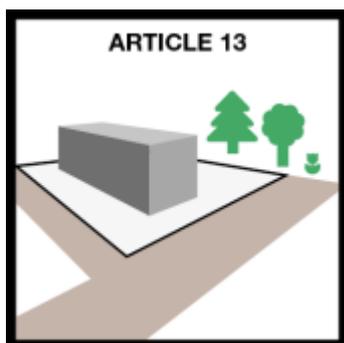
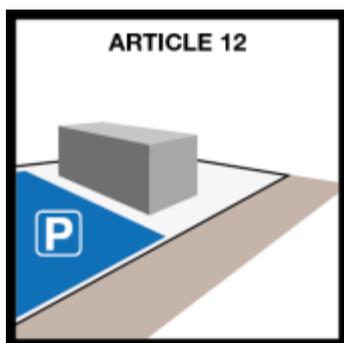
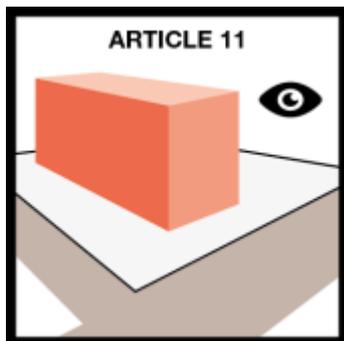
Sans objet.

**Emprise au sol**

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées, etc.) devra être limitée.

**Hauteur maximale des constructions**

Sans objet.



### Aspect extérieur

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.

### Stationnement

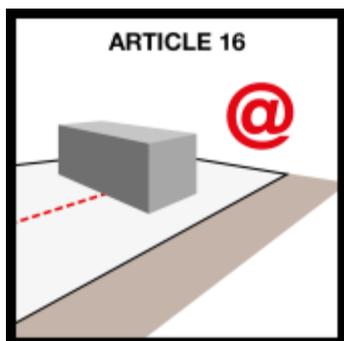
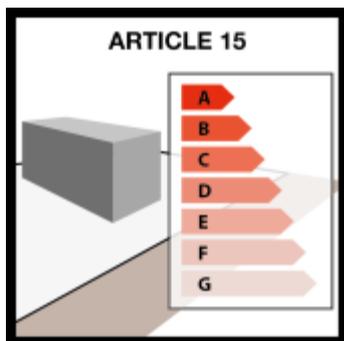
Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

### Espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

### Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



**Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.



## *Zones à urbaniser (AU)*

## 7. ZONE AU

### 7.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

**Les éléments de ce chapitre constituent un extrait du Rapport de présentation.**

La zone AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

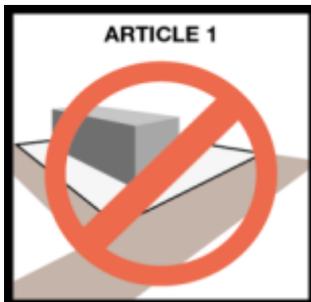
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La zone 1AU est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AU. Cependant, les conditions d'urbanisation sont soumises au préalable à l'urbanisation complète de la zone AU et à la modification du document d'urbanisme.

### 7.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 7.2.1. Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article AU.1.

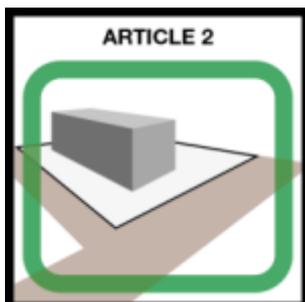
2 – les constructions et installations à usage agricole

3 – L'exploitation de carrières.

4 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.

5 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### 7.2.2. Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



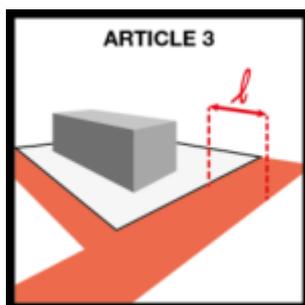
1 - Les Installations Classées pur la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes, etc.

2 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques.

## 7.3. Section II : condition de l'occupation du sol

### 7.3.1. Article AU.3 : accès et voirie



#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

#### 2. Voirie

Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

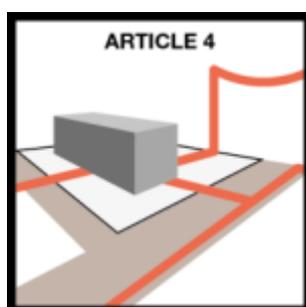
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions en accord avec la configuration du projet d'ensemble.

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer des passages à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

### 7.3.2. Article AU.4 : desserte par les réseaux



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **Eaux pluviales**

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

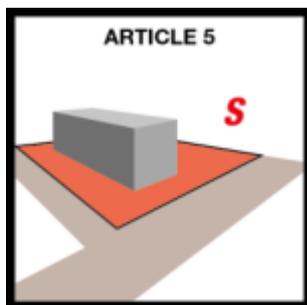
- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

### 3. Autres réseaux

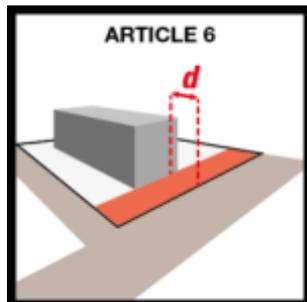
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### **7.3.1. Article AU.5 : caractéristiques des terrains**



Sans objet.

### 7.3.2. Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

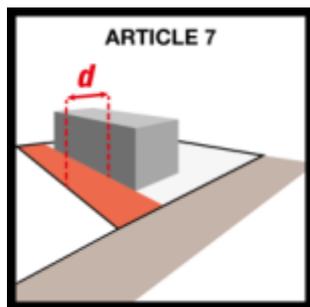
Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

3 - Pour l'implantation des piscines, aucun recul ne sera imposé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.

### 7.3.3. Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

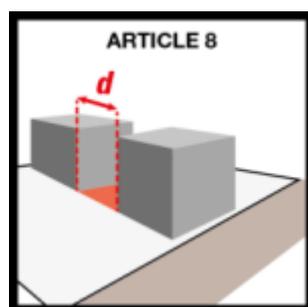


L'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies, privées ou publiques ou emprises publiques.

Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

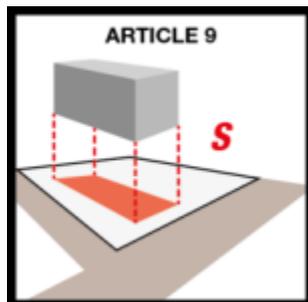
L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre.

### 7.3.4. Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Sans objet.

### 7.3.5. Article AU.9 : emprise au sol

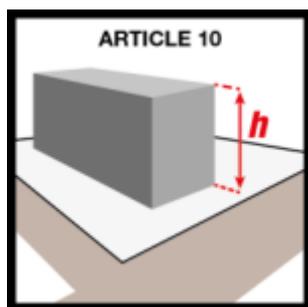


L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250m<sup>2</sup>.

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées, etc.) devra être limitée.

### 7.3.6. Article AU.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

#### Modalités d'application

##### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

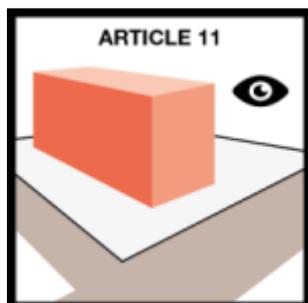
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

##### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 7.3.7. Article AU.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

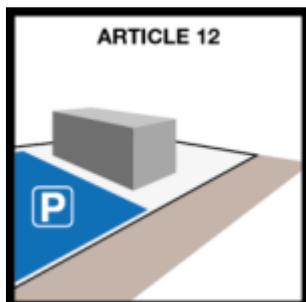
Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures des quartiers environnants, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

Lorsque l'environnement immédiat est à dominante naturelle ou agricole, le recours aux clôtures végétalisées sera privilégié.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des passages au niveau du sol, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone A, N stricte ou Nb seront composées de haies.

### 7.3.8. Article AU.12 : stationnement



#### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

#### 2 - Stationnement automobile

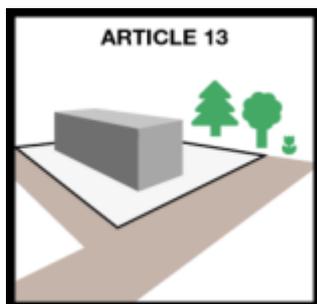
La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

#### 3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,
  - o de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les autres logements.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

### 7.3.9. Article AU.13 : espaces libres et plantations



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

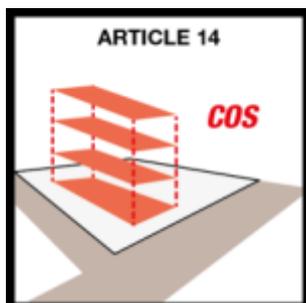
Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (zones A stricte) ou naturelles (zones N strictes) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

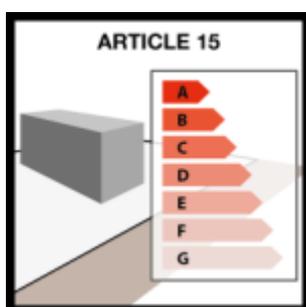
## 7.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 7.4.1. Article AU.14 : coefficient d'occupation du sol



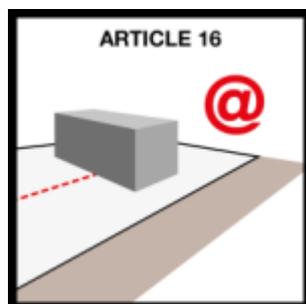
Sans objet.

### 7.4.2. Article AU.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 7.4.3. Article AU.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques



Sans objet.

## 8. ZONE AUX

### 8.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

*Les éléments de ce chapitre constituent un extrait du Rapport de présentation.*

La zone AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité. Elle possède un sous-secteur, AUXy, principalement destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, logistiques, commerces de gros ainsi que l'hôtellerie et services liés au besoin de fonctionnement de la zone d'activité. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

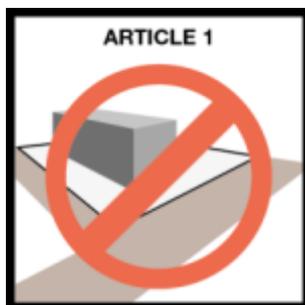
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La zone 1AUX est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AUX. Le sous-secteur 1AUXm est également destiné à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité mais selon des modalités différentes. Cependant, l'urbanisation de la zone 1AUX, est soumise au préalable comme condition à la modification du document d'urbanisme.

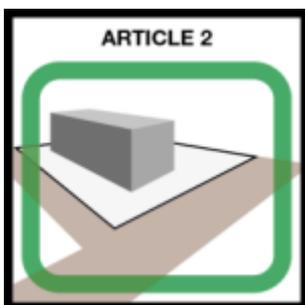
### 8.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 8.2.1. Article AUX.1 : occupations et utilisations du sol interdites



- 1 – Les constructions et équipements agricoles.
- 2 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 3 - Les commerces d'une superficie inférieure à 300m<sup>2</sup> de surface de vente..
- 4 – Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article AUX2.
- 5 - Pour le sous-secteur AUXy : les activités de commerces et de services en dehors de celles autorisées à l'article AUXy2.

#### 8.2.2. Article AUX.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



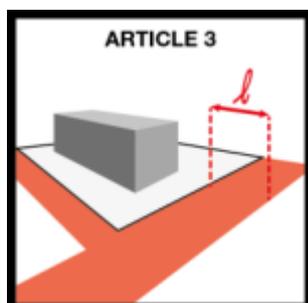
d'énergie renouvelable.

- 1 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.
- 2 - L'habitat n'est autorisé que pour les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent.
- 3 – Les commerces d'une superficie supérieure à 450m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4 - En sous-secteur AUXm, les activités industrielles ayant pour but la production

5 - Pour le sous-secteur AUXy, les activités de commerces de gros et de service de restauration, hôtellerie et services liés au caractère industriel et artisanal de la zone ainsi que les commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle.

### 8.3. Section II : condition de l'occupation du sol

#### 8.3.1. Article AUX.3 : accès et voirie



##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

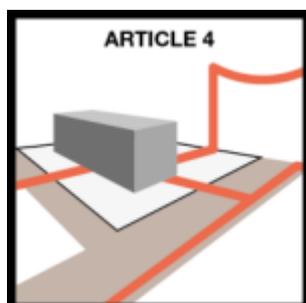
##### 2. Voirie

Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

#### 8.3.2. Article AUX.4 : desserte par les réseaux



##### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

##### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

##### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **Eaux pluviales**

Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection du captage de Lucérat, les conditions de gestion des eaux pluviales seront les suivantes :

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

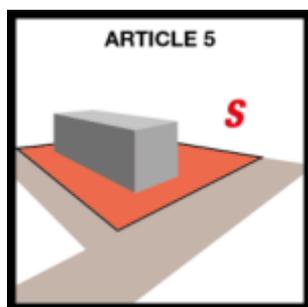
Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

### 3. Autres réseaux

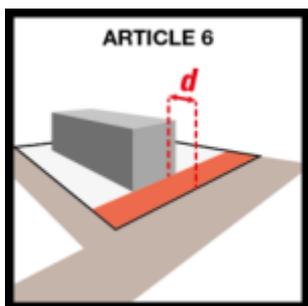
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### **8.3.3. Article AUX.5 : caractéristiques des terrains**



Sans objet.

#### **8.3.4. Article AUX.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

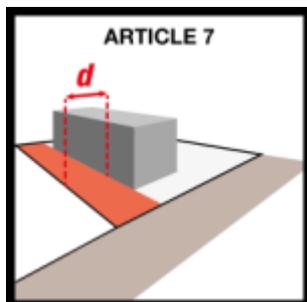
2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

- a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.
- b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :
  - Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite).
  - Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles

constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions.

- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques.

### 8.3.5. Article AUX.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



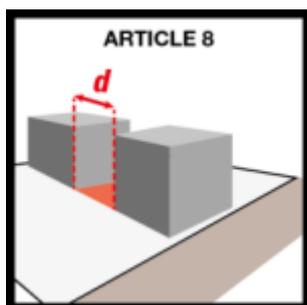
A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4m.

Un éloignement des limites séparatives plus important pourra toutefois être exigé pour des raisons de sécurité.

Le retrait est porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone AUX d'une zone urbaine autre que UX, d'une zone naturelle ou d'une zone agricole.

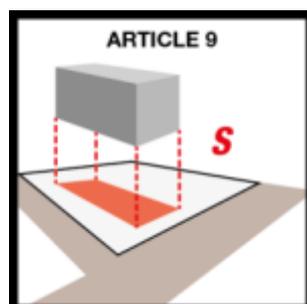
Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

### 8.3.6. Article AUX.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



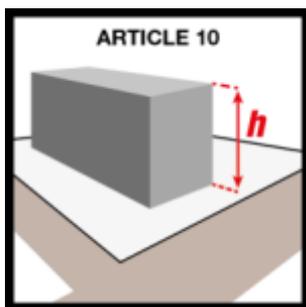
Sans objet.

### 8.3.7. Article AUX.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 8.3.8. Article AUX.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas 15 mètres à l'égout du toit.

En sous-secteur AUXy, cette hauteur maximale est portée à 18 mètres.

En sous-secteur AUXm, cette hauteur maximale est portée à 16 mètres.

#### Modalités d'application

##### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

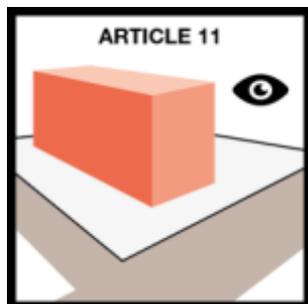
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement (relatif aux cas particuliers).

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

##### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 8.3.9. Article AUX.11 : aspect extérieur



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

#### **Toitures**

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Clôtures**

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

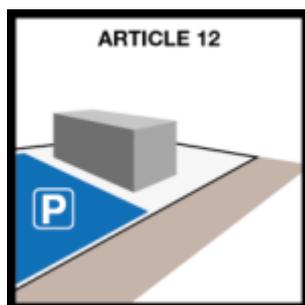
D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux, etc.) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

### 8.3.10. Article AUX.12 : stationnement



#### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

#### 2 - Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

#### 3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

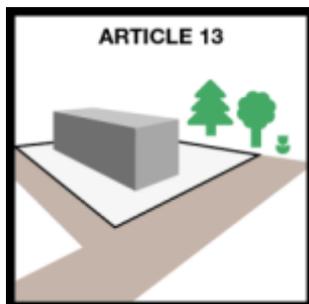
Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Ces superficies de stationnement peuvent être mutualisées.

#### 4 - Stationnement poids lourds

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

### 8.3.11. Article AUX.13 : espaces libres et plantations



Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection du captage de Lucérat, les conditions de plantation sont les suivantes :

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques, imposées à l'article AUX.6 et à l'article AUX.7 ainsi qu'à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

10 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

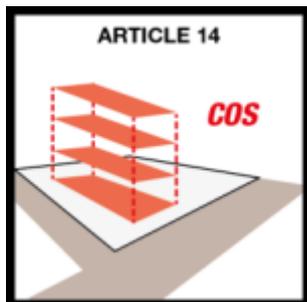
Les aires de stationnement et les espaces libres, les aires de stockages seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

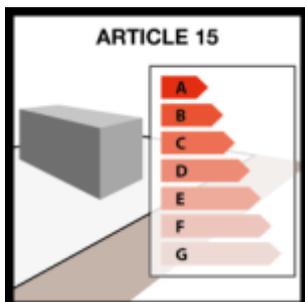
## 8.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 8.4.1. Article AUX.14 : coefficient d'occupation du sol



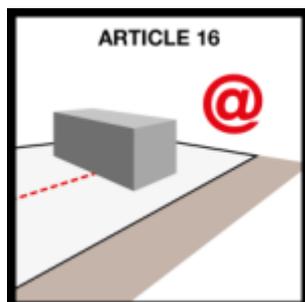
Sans objet.

### 8.4.2. Article AUX.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 8.4.3. Article AUX.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques



Sans objet.

## 9. ZONE AUE

### 9.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

**Les éléments de ce chapitre constituent un extrait du Rapport de présentation.**

La zone AUE est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'équipement publics ou d'intérêt collectif. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

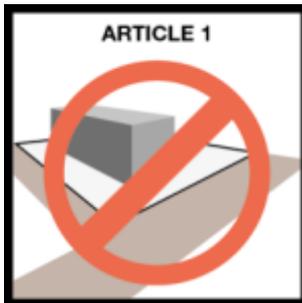
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La zone 1AUE est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AUE. Cependant, les conditions d'urbanisation sont soumises au préalable à l'urbanisation complète de la zone AUE et à la modification du document d'urbanisme.

### 9.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

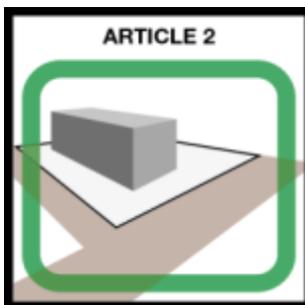
#### 9.2.1. Article AUE.1 : occupations et utilisations du sol interdites



Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation,
- les établissements économiques,
- les exploitations agricoles ou forestières.

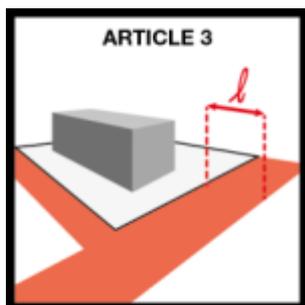
#### 9.2.2. Article AUE.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



- 1 – Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions.
- 2 – Les activités liées à un intérêt public général.
- 3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.
- 4 – Les bâtiments et les ouvrages liés aux réseaux publics.

## 9.3. Section II : condition de l'occupation du sol

### 9.3.1. Article AUE.3 : accès et voirie



#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

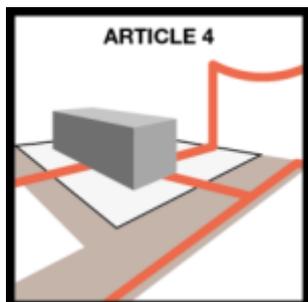
#### 2. Voirie

Toutes les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

### 9.3.2. Article AUE.4 : desserte par les réseaux



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

#### 2. Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au

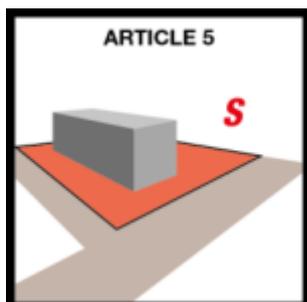
milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

### 3. Autres réseaux

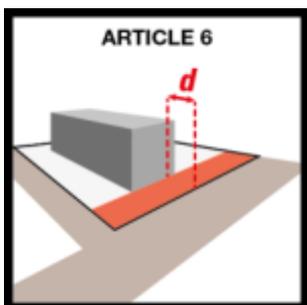
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### **9.3.3. Article AUE.5 : caractéristique des terrains**



Sans objet.

#### **9.3.4. Article AUE.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

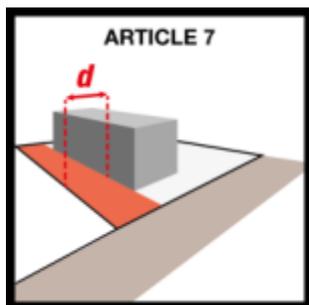
Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

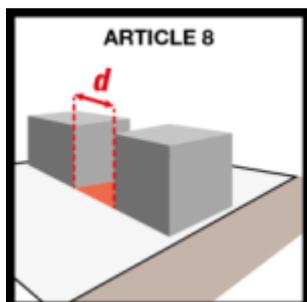
- 2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :
  - a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.
  - b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :
    - Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite).
    - Pour les extensions de constructions existantes à la date de la réalisation du présent règlement, sous réserve d'impossibilité technique

### 9.3.5. Article AUE.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



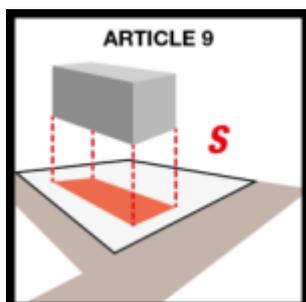
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres

### 9.3.6. Article AUE.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



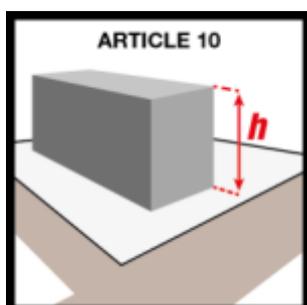
Sans objet.

### 9.3.7. Article AUE.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 9.3.8. Article AUE.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique.

#### Modalités d'application

#### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

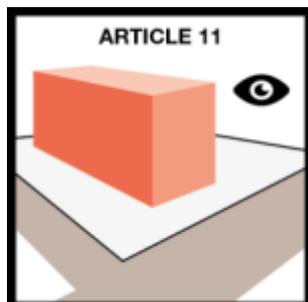
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

#### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 9.3.9. Article AUE.11 : aspect extérieur



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

recommandations est présente en annexe.

#### Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

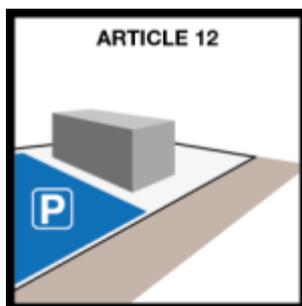
D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux, etc.) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

### 9.3.10. Article AUE.12 : stationnement



#### 1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

#### 2 - Stationnement automobile

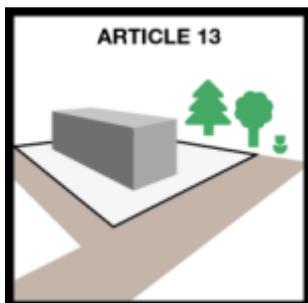
La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

#### 3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :
  - o de 0,75 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,
  - o de 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les autres logements.
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

### 9.3.11. Article AUE.13 : espaces libres et plantations



Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques imposées à l'article UE.6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

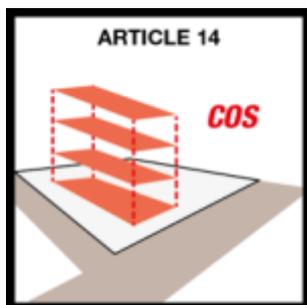
Les aires de stationnement et les espaces libres, les aires de stockages seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

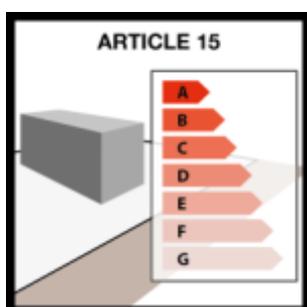
## 9.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 9.4.1. Article AUE.14 : coefficient d'occupation du sol



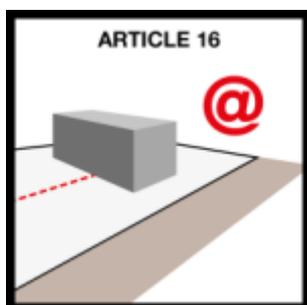
Sans objet.

### 9.4.2. Article AUE.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 9.4.3. Article AUE.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques



Sans objet.



## *Zones agricoles (A)*

## 10. ZONE A

### 10.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

**Les éléments de ce chapitre constituent un extrait du Rapport de présentation**

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

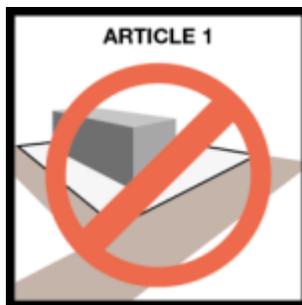
Les zones A comprennent :

- Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR).
- Des zones (A, Natura 2000) soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La Zone A possède un sous-secteur Ah correspondant aux habitations existantes au moment de l'élaboration du PLU et non directement liées à l'activité agricole, un sous-secteur Arcea correspondant à un secteur potentiellement soumis au prolongement de la RCEA ainsi qu'un sous-secteur Ahm correspondant aux secteurs de sédentarisation d'habitats mobiles des gens du voyage.

### 10.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 10.2.1. Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites



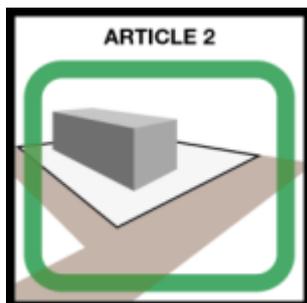
Dans le secteur A et sous secteurs Ah et Ahm, sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles:

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- mentionnées à l'article A2

**En sous secteur RCEA**

Toutes les constructions ou installations sont interdites

#### 10.2.2. Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



**Secteur A et sous secteurs Ah**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone, exceptée dans les périmètres rapprochés de captage des eaux souterraines.

- Les établissements industriels et les commerces liés à l'activité agricole ou à l'élevage dont l'implantation sera au minimum à 50 mètres des limites des zones U et AU.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et situées à proximité des bâtiments agricoles. La construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation.
- Les activités et constructions liées à la diversification de l'activité agricole se fera de préférence au sein du bâti existant.
- Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est interdite.

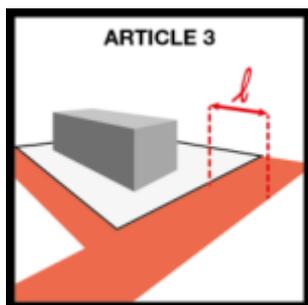
#### **En zone Ah :**

- L'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatible avec l'activité agricole. les activités liées à la diversification de l'activité agricole (à condition que celle-ci demeure l'activité principale de la structure),
- Les équipements de loisir rural (club équestre, gîtes ruraux, fermes, auberges, chambres d'hôtes, etc.) et les constructions liées à leur exploitation, au logement de l'exploitation ou au gardiennage, et l'hébergement lié, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site,
- les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.
- Le changement de destination, dont l'habitation, et l'extension mesurée des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial local, dès lors que les conditions de desserte par les voies et réseaux sont compatibles avec le projet.
- Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.
- 

**En zone Ahm**, les infrastructures et habitations mobiles nécessaire à l'accueil des gens du voyage.

### **10.3. Section II : condition de l'occupation du sol**

#### **10.3.1. Article A.3 : accès et voirie**



##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut

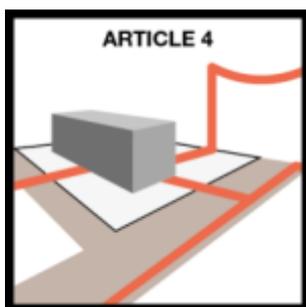
être interdit.

##### 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### 10.3.2. Article A.4 : desserte par les réseaux



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **Eaux pluviales**

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville..

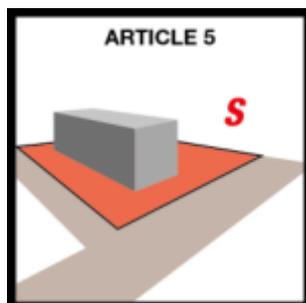
Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum deux mètres.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

#### 3. Autres réseaux

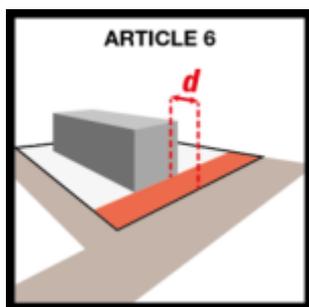
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

### 10.3.3. Article A.5 : caractéristique des terrains



Sans objet.

### 10.3.4. Article A.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

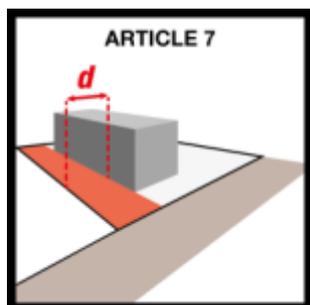
2 - Toutefois, pour les bâtiments d'exploitation agricole, une marge de recul de 70 mètres le long de l'autoroute sera appliquée.

3 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

- a) 10 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique dont les chemins ruraux.
- b) Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant de la rue ou du hameau
- c) En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.

4 - Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux poubelles).

### 10.3.5. Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

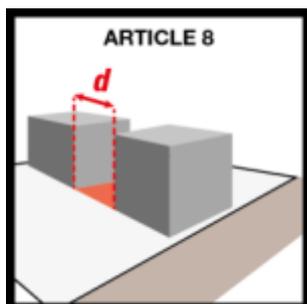
L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre.

#### **Cas particulier :**

Pour les bâtiments d'activités agricoles, ils seront implantés à 10 mètres minimum des limites des zones U, AU, Ah et Nh.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative.

### 10.3.6. Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

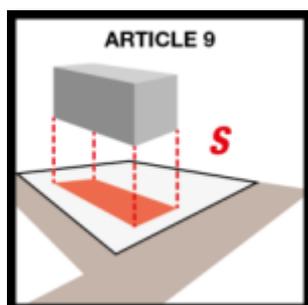


Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres.

L'habitation de l'exploitant doit se faire à moins de 100 mètres des bâtiments de son exploitation sauf impossibilité dûment démontrée.

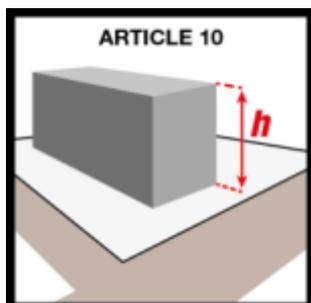
En zone Ah, les annexes ne pourront être construites à plus de 10 mètres de l'habitation principale.

### 10.3.7. Article A.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 10.3.8. Article A.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

#### Modalités d'application

#### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

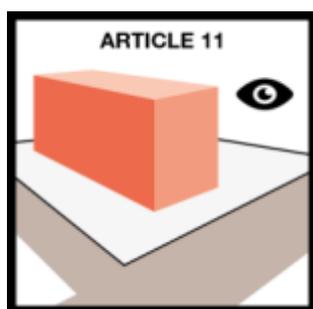
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

#### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 10.3.9. Article A.11 : aspect extérieur



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

## 1 – EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

### **Modifications d'aspect**

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

### **Toitures**

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongaise, la tuile de courant forant la rive.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

### **Matériaux**

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Les volets, portes d'entrée et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

## **2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

### ***a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics***

#### **Toitures**

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30% et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.
- Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Façades**

- L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.
- Les murs en parpaings ou similaire seront revêtus d'un enduit à base de chaux grasse coloré par le sable y compris les tableaux de baies. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée à la truelle en totalité (pour éviter l'effet de zébrures). Les enduits tyroliens sont interdits.
- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

### ***b - Locaux d'activités***

#### **Toitures**

Les pentes du toit seront de l'ordre de 30%. La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane),
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau,
- ou en tôle pré-laquée non brillante de couleur sombre.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Matériaux**

Les façades pourront être maçonnées. Dans ce cas les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront aussi être réalisées en bardage métallique vertical ou horizontal. Dans ce cas, l'aspect sera non brillant et, la couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

### ***c - Clôtures***

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

### ***d – Constructions et installations annexes***

A moins d'être réalisées en pierres apparentes ou en bois, elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

### ***e - Tous types de constructions de style contemporain***

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis aux paragraphes 2.a et 2.b pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### ***f - Vérandas***

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

## **3 – ENERGIES RENOUVELABLES**

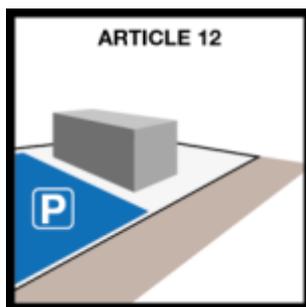
La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

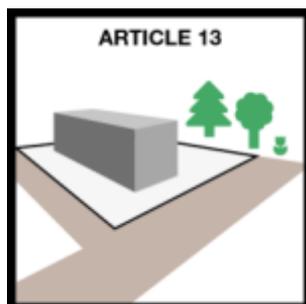
L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

### 10.3.10. Article A.12 : stationnement



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 10.3.11. Article A.13 : espaces libres et plantations



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les pourtours des bâtiments d'exploitation agricole devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin de préserver les sites et paysages environnants.

Les aires de stationnement et les espaces libres, les aires de stockages seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

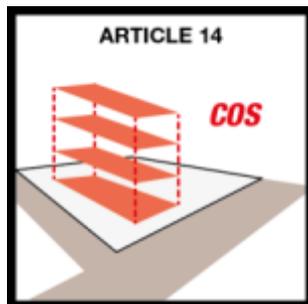
Aucune plantation d'arbre n'est admise à moins de 4 mètres de l'accotement d'une route départementale.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

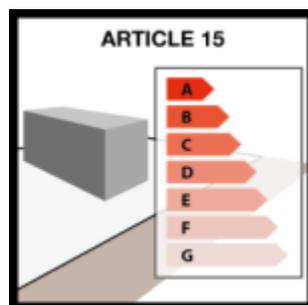
## 10.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 10.4.1. Article A.14 : coefficient d'occupation du sol



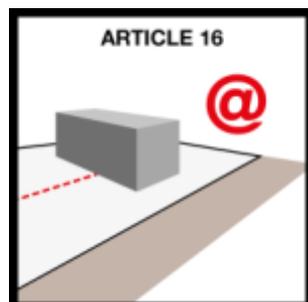
Sans objet.

### 10.4.2. Article A.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 10.4.3. Article A.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

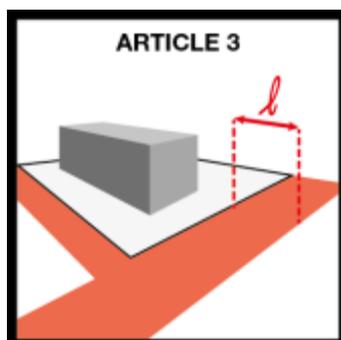
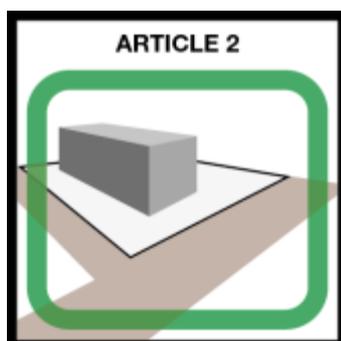
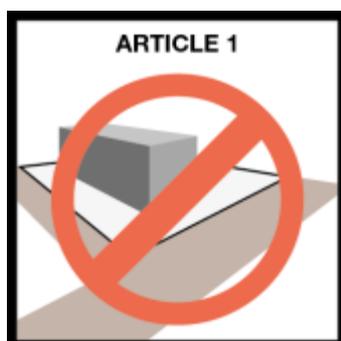


Sans objet.

## 10.5. Corridors écologiques : sous-secteur « ce »

Les corridors écologiques sont regroupés au sein d'un sous-secteur indiqué « ce » sur les documents graphiques. Un certain nombre de dispositions propres au sous-secteur « ce » complètent ou prévalent sur les articles concernés des zones auxquelles il est affecté.

Ces dispositions sont reprises ci-après pour chaque article :



### Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

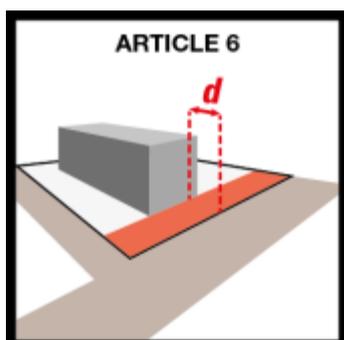
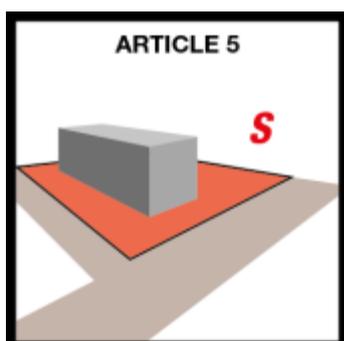
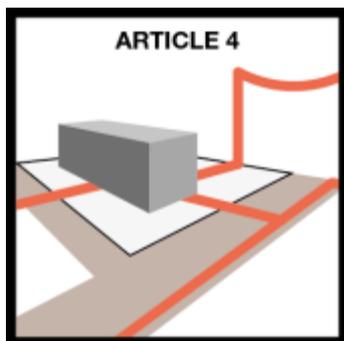
### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

### Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.



#### Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

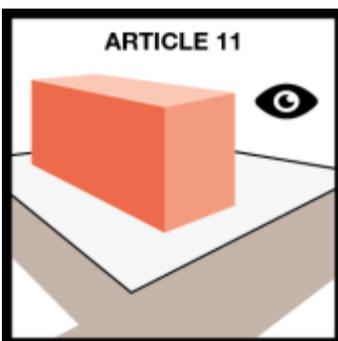
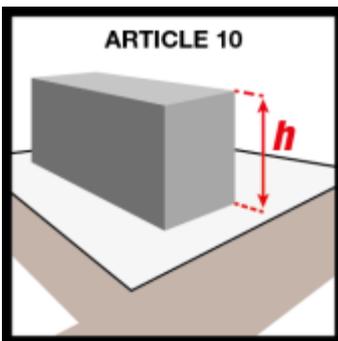
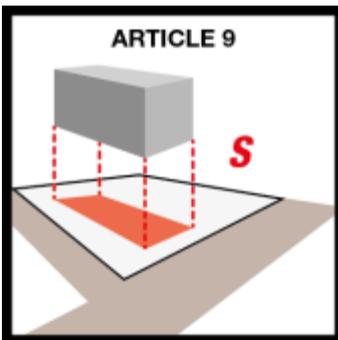
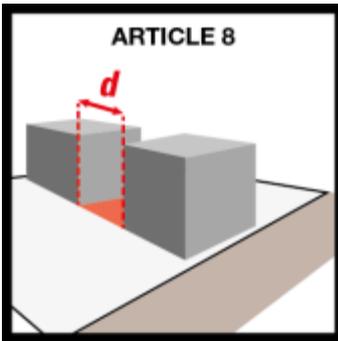
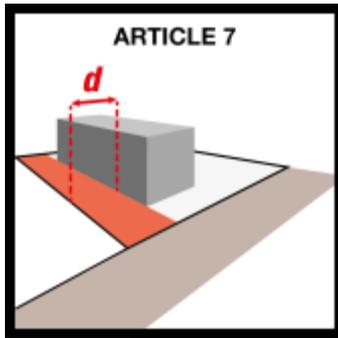
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

#### Caractéristique des terrains

Sans objet.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.



**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Emprise au sol**

Sans objet.

**Hauteur maximale des constructions**

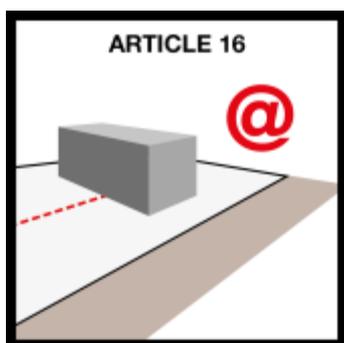
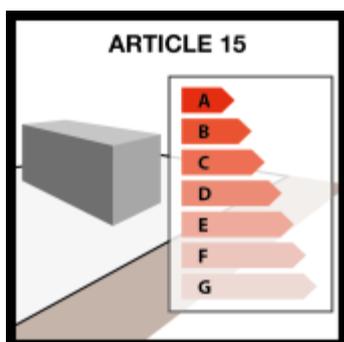
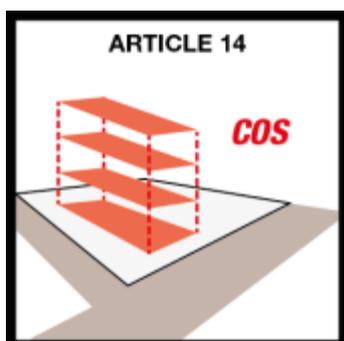
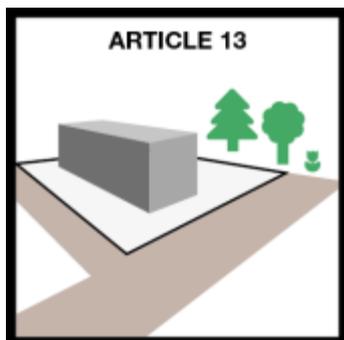
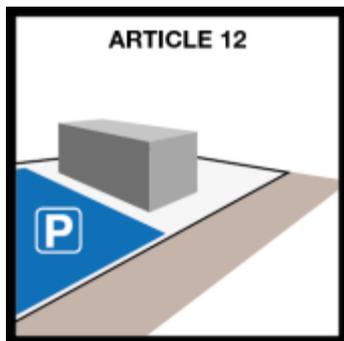
Sans objet.

**Aspect extérieur**

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.



<b>Stationnement</b>
Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.
<b>Espaces libres et plantations</b>
Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.
<b>Coefficient d'occupation du sol</b>
Sans objet.
<b>Performances énergétiques et environnementales</b>
Sans objet.
<b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>
Sans objet.



## *Zones naturelles (N)*

## 11. ZONE N

### 11.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

**Les éléments de ce chapitre constituent un extrait du Rapport de présentation**

Les zones N recouvrent des espaces naturels et agronaturels du territoire communal. Elles sont destinées à leur protection en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones N comprennent plusieurs sous-secteurs où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :

- Zones N : zones naturelles ou agricoles à protéger pour leur intérêt écologique majeur.
- Zones Nb : zones de préservation des espaces boisés.
- Zones Nx : zones de très forte vulnérabilité des périmètres de captage.
- Zones Nh : zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une constructibilité limitée.
- Zones Nj : zones de jardins individuels ou collectifs.
- Zones Ns : zones accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme devant conserver un caractère naturel dominant.

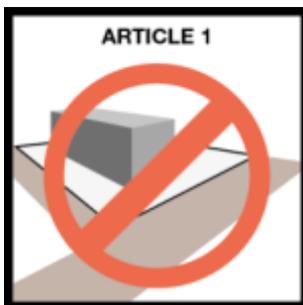
Ces zones peuvent être soumises à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

Les zones N incluent :

- Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR).
- Des zones Natura 2000 soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

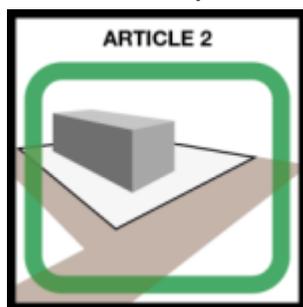
### 11.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### 11.2.1. Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites



Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

### 11.2.2. Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



#### Dispositions générales aux zones N :

Les constructions ou installations nécessaires: à la mise en valeur, la gestion ou à l'exploitation de la faune ou de la flore sauvage.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les équipements de tourisme et de loisirs, notamment liés au plein air, gérés par la collectivité ou ses délégataires, à conditions que les constructions soient démontables et les aménagements réversibles tout en ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est interdite

En zone Nb, les constructions installation les nécessaires à l'exploitation forestière ;

#### En zone Nh :

- l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.
- les activités liées à la diversification de l'activité agricole (à condition que celle-ci demeure l'activité principale de la structure),
- les équipements de loisir rural (club équestre, gîtes ruraux, fermes, auberges, chambres d'hôtes, etc.) et les constructions liées à leur exploitation, au logement de l'exploitation ou au gardiennage, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site,
- les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.
- Le changement de destination, dont l'habitation, et l'extension mesurée des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial local, dès lors que les conditions de desserte par les voies et réseaux sont compatibles avec le projet.
- Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.

#### En zone Nj :

- Les jardins collectifs, familiaux ou partagés ;
- les constructions légères dans une limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol liées au stockage du matériel de jardinage, les clôtures et les cabanes à outils, les bâtiments d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux ;
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

#### En zone Ns :

- L'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes existants ainsi que, , les équipements destinés aux services communs de ces installations ;

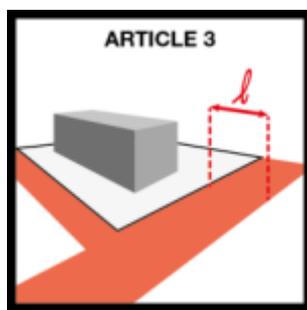
- Les équipements et bâtiments publics liés aux activités de tourisme et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site ;
- Les parcs de stationnement paysagers ;
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs et pistes cyclables ;
- L'extension des constructions liées à des activités de loisirs existantes et les annexes ;
- Les activités commerciales et artisanales liées aux produits équestres dans l'enceinte du site du Haras national de Saintes.

En zone Nx :

- La fertilisation par mise en place de fumier paillé sans stockage sur la parcelle.
- Les aires de jeu, équipements légers de loisirs et pistes cyclables à condition qu'ils n'entraînent aucune imperméabilisation du sol.
- Les ouvrages liés à la protection de la ressource en eau potable.

### 11.3. Section II : condition de l'occupation du sol

#### 11.3.1. Article N.3 : accès et voirie



##### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

##### 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

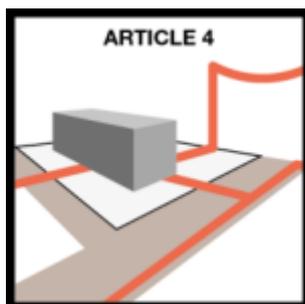
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf si les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

### 11.3.2. Article N.4 : desserte par les réseaux



#### 1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2. Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par les services compétents et le gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **Eaux pluviales**

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum deux mètres.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville.

#### 3. Autres réseaux

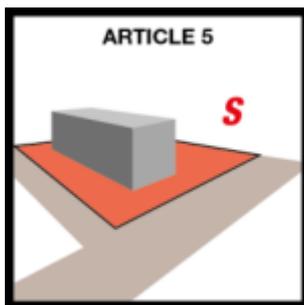
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).

#### 4. Ordures ménagères

Les installations de camping et de caravaning doivent être conçues pour permettre la collecte des ordures ménagères par conteneurs. Ces conteneurs seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local spécialement aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre constitué par un sol étanche facilement lavable. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

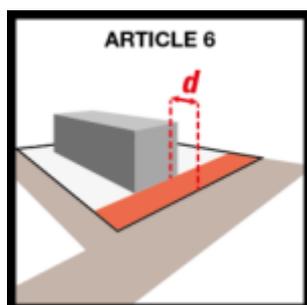
Les déchets verts seront systématiquement compostés.

### 11.3.3. Article N.5 : caractéristique des terrains



Sans objet.

### 11.3.4. Article N.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Aux réseaux d'intérêt public.

2 – Dans toutes les zones N, en l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

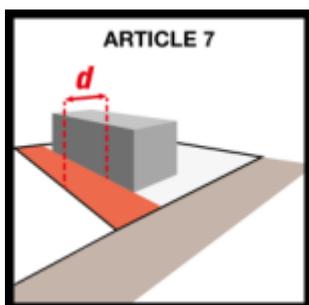
- a) 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics. En secteur Nx, cette marge de recul est définie, au niveau du ruisseau de la Salanderie, par rapport au lit mineur.
- b) 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique dont les chemins ruraux

Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.
- Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant de la rue ou le hameau.
- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle).

3 – Pour l'implantation des piscines non-couvertes, aucun recul ne sera imposé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique.

### 11.3.5. Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



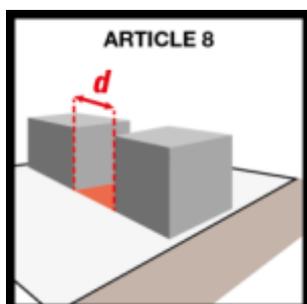
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement.

L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre.

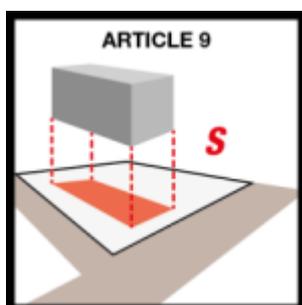
L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative.

### 11.3.6. Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



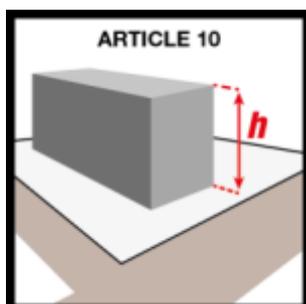
En zones Nh et Ns, les annexes ne pourront être construites à plus de 10 mètres de l'habitation principale.

### 11.3.7. Article N.9 : emprise au sol



Sans objet.

### 11.3.8. Article N.10 : hauteur maximale des constructions



La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesuré à l'égout du toit.

En zone Nj, la hauteur maximale des constructions est de 2,80 mètres mesuré à l'égout du toit.

#### Modalités d'application

#### a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

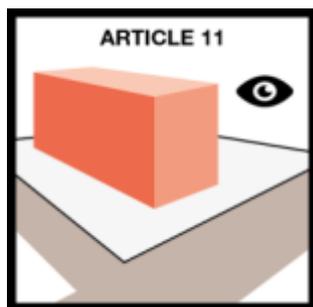
Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement.

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

#### b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.

### 11.3.9. Article N.11 : aspect extérieur



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

## 1 – EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

### Modifications d'aspect

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants".

### Toitures

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

### Matériaux

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Les volets, portes d'entrée et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures, etc.) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

## **2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES**

### ***a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics***

#### **Toitures**

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30% et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.
- Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Façades**

- L'ordonnement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.
- Les murs en parpaings ou similaire seront revêtus d'un enduit à base de chaux grasse coloré par le sable y compris les tableaux de baies. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée à la truelle en totalité (pour éviter l'effet de zébrures). Les enduits tyroliens sont interdits.
- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

### ***b - Locaux d'activités***

#### **Toitures**

Les pentes du toit seront de l'ordre de 30%. La couverture pourra être réalisée :

- en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane),
- en plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau,
- ou en tôle pré-laquée non brillante de couleur sombre.

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

#### **Matériaux**

Les façades pourront être maçonnées. Dans ce cas les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront aussi être réalisées en bardage métallique vertical ou horizontal. Dans ce cas, l'aspect sera non brillant et, la couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

#### ***c - Clôtures***

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

#### ***d – Constructions et installations annexes***

A moins d'être réalisées en pierres apparentes ou en bois, elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

#### ***e - Tous types de constructions de style contemporain***

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis aux paragraphes 2.a et 2.b pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

#### ***f - Vérandas***

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

### **3 – ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part

entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

#### **En zone Nj :**

Les constructions et clôtures édifiées dans le sous-secteur Nj (ou restaurées dans le futur) devront présenter une harmonie entre elles, par une répétition des matériaux et /ou formes de façon à obtenir une harmonie d'ensemble, toutefois sans obligation d'uniformité systématique.

##### *A Clôtures*

Les clôtures seront constituées d'un grillage accompagné de plantes grimpantes ou de haies vives.

Les clôtures à l'intérieur du parcellaire seront aménagées par îlot de jardins avec une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures situées en limite de l'espace dédié aux jardins seront aménagées de manière à protéger le site des intrusions, avec une hauteur maximale de 2 mètres, en respectant l'environnement et le paysage du secteur. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

##### *B – Abris de jardin*

Les petites structures seront privilégiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

La disposition des abris de jardin doit s'appuyer au maximum sur la topographie et les caractéristiques naturelles du terrain. Les dispositifs individuels de collecte des eaux pluviales devront être en harmonie avec les abris de jardin.

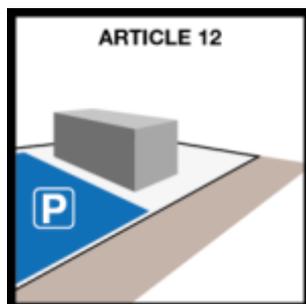
##### *C – Matériaux*

Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les constructions en verre ou matériaux assimilés (par exemple les serres) sont autorisées.

D'autres matériaux et dispositions constructives sont autorisés pour des architectures contemporaines à condition de respecter le concept d'ensemble et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et en particulier au caractère naturel du secteur.

#### **11.3.10. Article N.12 : stationnement**

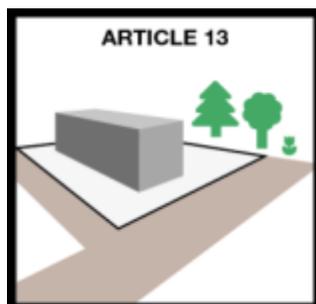


Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone Ns, les places de stationnement des véhicules doivent correspondre, au minimum, aux possibilités d'accueil.

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

### 11.3.11. Article N.13 : espaces libres et plantations



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type "champêtre" ou "libre" et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement et les espaces libres, les aires de stockages seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

Aucune plantation d'arbre n'est admise à moins de 4 mètres de l'accotement d'une route départementale.

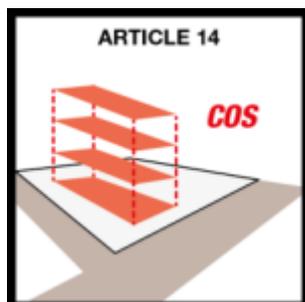
Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

En zone Ns : les aires de stationnement des terrains de camping et de stationnement de caravanes doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par emplacement; les aires de jeux plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> ; les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

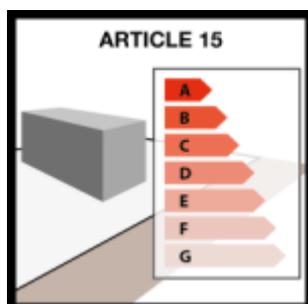
## 11.1. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

### 11.1.1. Article N.14 : coefficient d'occupation du sol



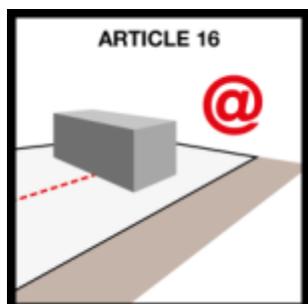
Sans objet.

### 11.1.2. Article N.15 : performances énergétiques et environnementales



Sans objet.

### 11.1.3. Article N.16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques



Sans objet.