TOME

05

RÈGLEMENT

Ce tome est constitué des pièces suivantes :

Sommaire détaillé en page

5.1 Règlement écrit 02

Annexes 372

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

TOME

05

RÈGLEMENT

5.1 Règlement écrit

Modification n° 2

Approuvée le 29 janvier 2026

Mise en compatibilité par déclaration de projet n° 4

Approuvée le 05 mars 2026

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 10

CHAPITRE 1 / DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 13

1.1 / GESTION DES RISQUES ÉROSION, SUBMERSION, SISMIQUE ET TECHNOLOGIQUES 14

1.2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION 17

1.3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES 17

1.4 / PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES 18

1.5 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 18

1.6 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES 20

1.7 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION, AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME 24

1.8 / OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 26

1.9 / CONDITIONS D'ACCÈS AU TERRAIN D'ASSIETTE DE LA CONSTRUCTION 35

1.10 / CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE 36

1.11 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES 36

1.12 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAU POTABLE 38

1.13 / OBLIGATIONS EN TERME D'EAUX USÉES 38

1.14 / OBLIGATIONS EN TERMES DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION 38

1.15 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS 39

1.16 / RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS D'USAGE ET DE SÉCURITÉ DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEUR UTILISATEUR 40

1.17 / OBLIGATIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-34 DU CODE DE L'URBANISME 41

1.18 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DES SECTEURS D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION 41

CHAPITRE 2 / DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES U ET AU 43

2.1 / APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 AL. 3 DU CODE DE L'URBANISME 44

2.2 / SERVITUDE INTERDISANT POUR UNE DURÉE INDIQUÉE AU DOCUMENT GRAPHIQUE, LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-41 5e DU CODE DE L'URBANISME : PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT 44

2.3 / SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-37 4e DU CODE DE L'URBANISME 44

2.4 / EMPLACEMENTS RÉSERVES EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN VERTU DE L'ARTICLE R. 151-38 1e DU CODE DE L'URBANISME 46

2.5 / SECTEUR DE PROGRAMMATION COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENT D'UNE TAILLE MINIMALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 2e DU CODE DE L'URBANISME 47

2.6 / SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 3e DU CODE DE L'URBANISME 47

2.7 / LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ 49

2.8 / QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS 50

2.9 / OBLIGATIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE CHALEUR CLASSES 50

CHAPITRE 3 / ZONES URBAINES 51

ZONE UC 52

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 52

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 53

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 56

ZONE UD 57

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 58

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 59

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 76

ZONE UE 77

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 77

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 78

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 81

ZONE UJ 82

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 82

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 83

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 85

ZONE UL 86

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 87

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 88

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 104

ZONE UM 105

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 107

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 109

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 131

ZONE UP 132

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 133

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 134

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 137

ZONE UPM 138

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 138

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 139

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 142

ZONE UQ 143

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 143

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 145

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 148

ZONE UR 149

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 149

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 150

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 151

ZONE UT 152

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 152

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 153

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 156

ZONE UU(+) 157

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 158

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 159

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 197

ZONE UV 198

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 199

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 201

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 223

ZONE UX 224

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 225

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 227

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 230

ZONE UXA 231

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 232

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 233

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 236

ZONE UXM 237

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 238

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 240

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 243

CHAPITRE 4 / ZONES À URBANISER 245

ZONE 1AU 246

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 247

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 248

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 293

ZONE 1AUC 294

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 294

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 295

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 298

ZONE 1AUE 299

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 299

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 300

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 303

ZONE 1AUX 304

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 304

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 306

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 309

ZONE 1AUXM 310

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 310

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 312

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 315

ZONE 2AU 316

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 316

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 317

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 317

ZONE 2AUC 318

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 318

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 319

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 319

ZONE 2AUE 320

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 320

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 321

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 321

ZONE 2AUX 322

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 322

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 323

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 323

CHAPITRE 5 / ZONES AGRICOLES 325

ZONE A 326

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 326

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 330

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 331

ZONE AO 332

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 332

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 333

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 334

CHAPITRE 6 / ZONES NATURELLES 335

ZONE N 336

1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 336

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 341

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX 343

LEXIQUE 345

PRÉAMBULE

LA DÉFINITION DES TERMES SUIVIS D'UNE « * » EST PRÉCISÉE DANS LE LEXIQUE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de La Rochelle, y compris en mer, à l'exception du secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de La Rochelle approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2015.

Il s'applique également aux parties du domaine public maritime figurées sur les plans.

2. CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document (pièce n° 5.1) et des documents graphiques qui lui sont associés (pièce n° 5.2).

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

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

- les emplacements réservés pour équipements ou pour voirie ;
- les axes de bande d'implantation (5 m) ;
- les lignes d'implantation ;
- les marges de recul ;
- les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) ;
- les bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de destination* ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- les protections environnementales au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : ruisseaux, canaux, fossés*, arbre isolé protégé, alignement d'arbres protégés, haie protégée, Espace Vert Protégé (EVP)* ;
- les protections patrimoniales au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;
- les zones humides et les secteurs inondables ;
- le risque d'érosion de falaise ;
- la bande des 100 mètres au titre de la loi Littoral ;
- le secteur d'application de l'OAP Patrimoine bâti ;
- les périmètres d'OAP spatialisées ;
- les secteurs de mixité sociale ;
- les emplacements réservés pour mixité sociale ;
- les secteurs de programmation comportant une proportion de logements d'une taille minimale ;
- les secteurs de mixité fonctionnelle ;
- le zonage stationnement et ses secteurs.

Le présent document « règlement écrit » est constitué :

- d'un préambule ;
- de dispositions communes comprenant :
  - › des dispositions communes à toutes les zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (chapitre 1),
  - › des dispositions communes spécifiques aux zones U et AU délimitées sur les documents graphiques du règlement (chapitre 2) ;
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (chapitre 3), aux zones à urbaniser (chapitre 4), aux zones agricoles (chapitre 5) et à la zone naturelle et forestière (chapitre 6), délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- d'un lexique ;
- d'annexes.

3. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLUi

Le règlement est l'une des pièces composant le PLUi. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n° 5.1) et d'une partie graphique (le règlement graphique : pièce n° 5.2).

Les autres documents obligatoires du PLUi sont :

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (TOME 1)

Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement du PLUi. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il évalue les incidences du PLUi sur l'environnement.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) (TOME 2)

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, le commerce, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (TOME 3)

Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire ou sur certains secteurs particuliers.

Il existe deux types d'OAP :

- les OAP thématiques (pièces n° 3.1.1 à 3.1.6) : Mobilité, Paysage & trame verte et bleue, Construire aujourd'hui, Patrimoine bâti, Mixité fonctionnelle, Activités ;
- les OAP spatialisées (pièces n° 3.2.1 à 3.2.3) qui peuvent concerner des secteurs d'habitat ou des secteurs d'activités économique ou autre.

Les OAP (thématiques et spatialisées) complètent le règlement et s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA) (TOME 4)

Le POA est l'instrument de mise en œuvre de la politique des transports et déplacements (pour le PLUi, tenant lieu de Plan de déplacement urbain). Il vient notamment préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Il comprend également tout élément d'information nécessaire à cette mise en œuvre.

LES ANNEXES DU PLUI ET LES SERVITUDES (TOMES 6 ET 7)

Les annexes du PLUi contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLUi affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLUi.

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la CdA et figurant dans les annexes du PLUi.

4. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DU SOL

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

- du règlement national d'urbanisme et notamment les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ;
- des dispositions relatives à l'aménagement et à la protection du littoral figurant aux articles L. 121-1 et suivants, et R. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des dispositions de l'article L. 424-1 1er du Code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des dispositions relatives aux travaux ou aux constructions* à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique ;
- des dispositions relatives aux espaces désignés comme site Natura 2 000 figurant aux articles L. 414-1 et suivants du Code de l'environnement dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi ;
- des dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme dans leur rédaction à la date d'approbation du PLUi, concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer ;
- les dispositions relatives aux sursis à statuer ;
- les servitudes d'urbanisme. Ces servitudes sont annexées au PLUi (Tome 7).

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 1

Dispositions communes à toutes les zones

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

1.1 / GESTION DES RISQUES ÉROSION, SUBMERSION, SISMIQUE ET TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs soumis aux :

- plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- plans de préventions des risques naturels littoraux (PPRL) approuvés ;
- porter à connaissance de l'État en date du :
  - › 9 juillet 2010,
  - › 6 février 2012,
  - › 2 mars 2015,
  - › 6 juillet 2018, portant modification des cartes d'aléa,
  - › 9 novembre 2018 ;

portant modification des cartes d'aléa, indiqués dans les pièces n° 6.2 et n° 7 du présent PLUi ; les constructions* devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement.

En cas de contradiction entre le règlement du PLUi et celui des plans de prévention des risques naturels et technologiques, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

Hors secteurs soumis au risque de submersion, conformément à l'article L. 111-15, la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment* détruit par un sinistre est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion, se référer aux dispositions du PPRL de la commune.

1.1.1 LE RISQUE SUBMERSION

Lorsqu'un PPRL est approuvé sur une commune, les règles de constructibilité et les cartes d'aléas issues du Porter À Connaissance (PAC) deviennent caduques. Les règles édictées ci-dessous s'appliquent uniquement en absence de PPRL approuvé.

LA PRISE EN COMPTE DU PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTAT DANS LES COMMUNES OÙ UN PPRL EST EN COURS D'ÉLABORATION

Ces règles ont pour objectif à la fois de ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones submersibles en limitant l'urbanisation nouvelle dans ces zones ainsi que de préserver les champs d'expansion des eaux.

Afin de définir des seuils de protection, deux types d'aléas ont été identifiés :

- l'aléa court terme ;
- l'aléa long terme.

Ces deux types d'aléas permettent de préciser la cote d'implantation des projets en fonction du risque de submersion encouru ainsi que de leur gravité.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les extensions* au sol et les surélévations ne devront pas conduire à une augmentation excessive de la population.

Les clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux seront interdites. Le principe de transparence hydraulique s'applique, excepté pour des raisons architecturales ou paysagères et selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Concernant les remblais : ils sont interdits à l'exception de ceux nécessaires aux constructions* admises. Dans ce cas, ils seront strictement limités à l'emprise de la construction.

MÉTHODOLOGIE

Les tableaux suivants permettent de définir les règles applicables à un projet en fonction du secteur dans lequel il se trouve ainsi qu'en fonction de sa destination*. Il convient donc de se reporter aux cartes d'aléas situées dans la partie des annexes informatives au 6.2.5 « cartes d'aléas relatives à la gestion des risques littoraux (érosion et submersion) » afin de définir l'aléa (nul, faible, modéré, fort et très fort). Les tableaux ci-dessous préconisent des règles en croisant l'aléa court terme Xynthia + 20 (CT) et long terme Xynthia + 60 (LT).

CÔTE DE PLANCHER À RETENIR

- annexes* en « dur » : côte court terme ;
- annexes* en « matériaux légers » : terrain naturel* ;
- extensions* et surélévations : côte long terme.

A. HABITAT

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		4	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU		4	4	4	4		3	3	3	3			2	2	2									1	1
ZU m																			2	2					
ZU f																			1	1					

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* mais sans création de logement* limitées à 30 m² ;
   - les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).

2. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet). Les changements de destination* sont interdits.

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* mais sans création de logement*, limitées à 30 m² ;
   - les extensions* au sol ou les annexes* en « dur » dans la limite de 30 m² ;
   - les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).

3. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de référence long terme, limitée à 50% de la superficie du terrain :

   - inconstructibilité, notamment pour les logements* si accès* en aléa court terme modéré à fort.

4. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de référence de l'aléa long terme :

   - introduire au minimum une prescription sur la cote plancher (LT) des logements* et nouveaux bâtiments*.

B. ACTIVITÉS LIÉES À LA CONCHYLICULTURE

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																									
ZU m																									
ZU f																									

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* ostréicoles limités à 200 m² (existant + projet) sans création d'espace de sommeil[1] ;
   - les constructions* de couverture de bassin avec transparence hydraulique ;
   - les créations de locaux, limités à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation[1].

2. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* ostréicoles sans création d'espace de sommeil[1] ;
   - les constructions* de couverture de bassin avec transparence hydraulique ;
   - les créations de locaux, limitées à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinées à la dégustation[1].

(1) Avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote court terme.

C. ACTIVITÉS NÉCESSITANT LA PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE L'EAU

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU		2	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
ZU m																									
ZU f																									

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité, possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les extensions* des bâtiments* existants par augmentation de l'emprise au sol*, limitées à 30 m²[1] ;

2. Principe de constructibilité limitée, possibilité de construction* et d'extension* limitées à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les constructions*, les aménagements* et les extensions* des bâtiments* existants[1].

D. AUTRES ACTIVITÉS ET AMÉNAGEMENTS*

CT	Nul					Faible					Modéré					Fort					Très Fort				
LT	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
ZN		5	2	2	2		2	2	2	2			2	2	2				2	2				1	1
Tt ZU		5	5	5	5		4	4	4	4														1	1
ZU m													2	2	2				2	2					
ZU f													3	3	3				1	1					

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

1. Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée par surélévation dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* mais sans création de logement*, limitées à 50 m².

2. Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) avec côte de plancher supérieure à la côte de référence de l'aléa long terme.

   Sont admises :

   - les surélévations des constructions* limitées à 50 m² mais sans création de logement* ;
   - les extensions* par augmentation de l'emprise au sol*[2], limitées à 50 m².

3. Principe d'inconstructibilité avec possibilité d'extension* limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) avec côte de plancher supérieure à la côte de référence de l'aléa long terme.

   Sont admises :

   - les constructions* de bâtiments* d'activités diurnes ou publics dans les « dents creuses », à l'exception des bâtiments* dits sensibles ou liés à la gestion de crise ;
   - les surélévations des constructions* limitées à 50% mais sans création de logement* ;
   - les extensions* par augmentation de l'emprise au sol*, limitées à 50 m².

4. Constructibilité avec cote de plancher supérieure à la cote de l'aléa long terme pour tous les nouveaux bâtiments* y compris les extensions* au sol, limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet) :

   - inconstructibilité pour les bâtiments* sensibles.

5. Constructibilité :

   - introduire au minimum une prescription sur la côte plancher long terme des logements* et nouveaux bâtiments* ;
   - inconstructibilité pour les bâtiments* sensibles.

   En ce qui concerne les campings, les bâtiments inclus dans leurs périmètres (bâtiment* d'accueil, sanitaires...) sont soumis aux prescriptions édictées au chapitre « autre activité et aménagement* ».

   Aucune augmentation de la capacité d'accueil ou nombre d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs ne sera admise.

   Les parcs de stationnement seront admis au niveau du terrain naturel* sous réserve que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que des mesures compensatoires soient mises en œuvre sans aggraver la situation antérieure (au sens Loi sur l'eau) et qu'ils soient intégrés au plan communal de sauvegarde.

   D'une manière générale, la création d'espaces refuge, tels que définis et conditionnés dans les PPRL, avec ou sans création de surface de plancher dans les espaces soumis aux risques naturels littoraux est autorisée.

(1) Avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote court terme.

(2) Dans le cadre du risque submersion, l'emprise au sol est liée à la notion de régime hydraulique. Il s'agit de l'emprise de toutes constructions générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux de submersion.*

1.1.2 LE RISQUE ÉROSION

Dans les secteurs soumis à des risques d'érosion de la falaise tels qu'indiqués au document graphique n° 5.2.1 par une trame :

- sont interdits les nouveaux bâtiments*, les extensions* de bâtiments* existants ainsi que les changements de destination* et d'affectation visant à aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- les reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve de réduire l'exposition à ces risques.

1.1.3 LE RISQUE ÉBOULEMENT

Certaines communes sont soumises à des risques d'éboulement liés à des cavités souterraines dues à des zones d'extraction dans les couches calcaires, carrière, four à chaux, caves.

Ces risques sont avérés dans les communes de Bourgneuf et de Montroy (plutôt dans le centre ancien) sans pour autant être cartographiés.

1.1.4 LE RISQUE SISMIQUE

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

1.2 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À DES RISQUES D'INONDATION

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, excepté de type centennale tels qu'indiqués au document graphique n° 5.2.1 par une trame :

- les nouvelles constructions* à destination* de logement* et d'hébergement*, de commerce et d'activités de service*, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics* et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* sont interdites ;
- les stationnements enterrés, les sous-sols et les caves sont interdits ;
- sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites, sous réserve qu'aucune surface de plancher ne soit située au-dessous du niveau des voiries existantes ou à créer ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations ;
- les voies nouvelles et les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation des sols (mise en place de revêtements drainants, techniques alternatives de type noues*, fossés*...).

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondations de type centennale tels qu'indiqués au document graphique n° 5.2.1 par une trame :

- les sous-sols et les caves sont déconseillés ;
- il est recommandé de cuveler les parkings enterrés ;
- il est recommandé que les surfaces de plancher soient situées au-dessus du niveau des voiries existantes ou à créer ;
- les vides sanitaires sont recommandés.

1.3 / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Dans les zones humides reportées au document graphique n° 5.2.1 :

- sont interdits tout usage, affectation des sols, activité ou construction*, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques ;
- sont interdits les exhaussements et affouillements du sol* d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur*, s'il s'agit d'un exhaussement*, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement*, excédant un mètre ;
- sont interdits les dépôts de matériaux.

1.4 / PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES

- les nouveaux logements* et les extensions* de constructions existantes* à destination d'habitation* dans les espaces situés sous et à une distance de 100m d'une ligne très haute tension aérienne et 30 m d'une ligne haute tension aérienne (distance calculée depuis le câble le plus proche du futur bâtiment) exposés à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT sont interdits. Seuls pourront être acceptés les piscines, préaux, carports et autres aménagements* non clos ;
- les bâtiments* recevant du public et classés comme sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT sont interdits.

1.5 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTIS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme tels qu'identifiés sur le document graphique n° 5.2.1 font l'objet d'une protection particulière. La liste des éléments identifiés figure en annexe du présent règlement.

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R. 421-17 du Code de l'urbanisme).

Toute démolition* partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme).

THÈME DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS	PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES DE NATURE À ASSURER LA PRÉSERVATION, LA CONSERVATION OU LA RESTAURATION* DES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS
Forme urbaine	Dans les **périmètres identifiés en tant que morphologie urbaine singulière**, toute démolition*, partielle ou totale, est soumise à permis de démolir (R. 421-28 du Code de l'urbanisme) et toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable (R. 421-12 du Code de l'urbanisme).
	Pour les **venelles identifiées :** - les venelles identifiées doivent être sauvegardées ou interprétées avec leur esprit d'origine ; - l'étroitesse des voies doit être conservée ; - les murs en moellons en bordure de venelle doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*, sauf réalisation d'un bâtiment* en bordure de venelle ; - les témoins des usages passés tels que puits, four... doivent être préservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. - pour les sols, on préfèrera des matériaux perméables et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (pavés à joints sable ou enherbés, stabilisé/chaille, mélange terre/graviers...) ou des espaces enherbés ; - les pieds de murs seront plantés : des réserves en pieds de murs seront prévues à cet effet ; - le mobilier urbain (borne, signalisation, éclairage...) sera limité à un équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.

Forme urbaine	Pour les **querreux et cours identifiés :** - les querreux et cours identifiées doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine ; - l'usage collectif du lieu doit être conservé ; - l'édification de tout type de construction* y est interdite ; - les témoins des usages passés tels que puits, four... doivent être préservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration* ; - les éléments anciens (pavages, sols anciens...) doivent être conservés et réemployés ; - les limites séparatives* des querreux doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques*. - pour les sols, on préfèrera des matériaux perméables et naturels mis en œuvre avec des liants naturels (pavés à joints sable ou enherbés, stabilisé/chaille, mélange terre/graviers...) ; - les pieds de murs seront plantés : des réserves en pieds de murs seront prévues à cet effet ; - le mobilier urbain (borne, signalisation, éclairage...) sera limité à un équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux.
	Pour les **linéaires de façades* identifiés,** la cohérence d'ensemble du linéaire doit être préservée. Des surélévations et modifications de façades* peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteintes à cet objectif. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite.
Patrimoine architectural	**Les bâtiments* et ensembles bâtis identifiés comme patrimoine architectural** devront être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent. Les cours doivent être conservées. Toute division en propriété ou en jouissance ne doit pas porter atteinte à la cohérence globale originelle du bâtiment* ou de l'ensemble bâti identifié.
Détails architecturaux	Les **détails architecturaux identifiés** doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Ces éléments ne seront pas recouverts par une isolation thermique par l'extérieur. À titre exceptionnel, un déplacement peut être autorisé s'il est compatible avec la nature de l'élément considéré.
Patrimoine d'usage	Les **éléments identifiés comme patrimoine d'usage** doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. À titre exceptionnel, un déplacement peut être autorisé s'il est compatible avec la nature de l'élément considéré. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine d'usage doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.

Patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	Les **éléments identifiés comme patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses** doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.
Patrimoine commémoratif	Néant.
Patrimoine autour de l'eau	Les éléments identifiés comme patrimoine autour de l'eau doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*. Tous les travaux réalisés sur des bâtiments identifiés comme patrimoine autour de l'eau doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine. Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite. Les extensions* doivent respecter la volumétrie du bâtiment* à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel elles s'insèrent.
Clôtures	Les **clôtures identifiées** doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance* ou d'une restauration*, sauf réalisation d'un bâtiment* à l'alignement ou en limite séparative*. Si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification. Dans ce cas, l'accès* est traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).
Fortifications	Néant.

1.6 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

1.6.1 DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

A - PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

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

Sur les façades visibles de l'espace public, le percement de nouvelle baie et la modification de baie existante doivent être cohérents avec l'architecture du bâtiment sur lequel ces travaux sont réalisés et être en harmonie avec la composition des façades concernées. Ces principes s'appliquent également à l'aspect des menuiseries extérieures mises en œuvre dans le cadre de ces travaux.

Les nouveaux garde-corps seront traités en harmonie avec les garde-corps déjà existants sur le bâtiment support (dessin et aspect) ou traités avec sobriété en cohérence avec l'architecture du bâtiment support.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit. Les murs de clôtures doivent ainsi être enduits sur les deux côtés.

Se reporter également à l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » :

- Pour les dispositions en rapport avec l'énergie (fiche n° 2) ;
- Pour les dispositions en rapport avec le bruit (fiche n°3) ;
- Pour les nouvelles constructions* destinées à l'habitation, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique «Patrimoine bâti» (fiches n° 4 et 5) ;
- Pour les nouvelles constructions* destinées à l'exploitation agricole et forestière (fiche n° 6) ;
- Pour les nouvelles constructions destinées au commerces et activités de service* ou aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (fiche n° 7).

Pour les communes d'Angoulins-sur-Mer, Châtelaillon-Plage et Thairé, se référer également aux chartes architecturales communales figurant en annexe du présent règlement.

B - TOITURES

Les couvertures (hors panneaux solaires) des nouvelles constructions ne seront ni de couleur noire, ni de couleur sombre (anthracite, marine, brun foncé,...). Les couvertures en ardoise ne seront autorisées que dans le cadre d'extensions de bâtiments dont les couvertures sont déjà réalisées dans ce matériau, ou dans le cadre d'annexes lorsque la couverture de la construction principale est déjà réalisée dans ce matériau.

Les toitures terrasses des nouvelles constructions seront :

- soit végétalisées ;
- soit de couleur blanche ;
- soit de couleur claire lorsqu'elles font l'objet d'une utilisation active (espace de vie ou de loisirs, jardin d'agrément ou potager, agriculture urbaine, production d'énergie renouvelable...).

Ces modalités de réalisation pourront être combinées.

A l'occasion de travaux de réfection, les toitures terrasses des constructions existantes répondront à l'une au moins des modalités de réalisation précitées.

C - CLÔTURES

Un passage au ras du sol de minimum 20 cm de diamètre dans la clôture est obligatoire, dans le respect d'un passage minimum par longueur de clôture créée ou restaurée. La mise en place de haies sera toutefois favorisée lorsque cela est possible en remplacement des clôtures.

1.6.2 PRESCRIPTIONS PATRIMONIALES

A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

A.1 - Bâti traditionnel

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 1 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir à toutes les constructions* traditionnelles :

- situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- tous les accidents de toiture : faîtage*, rives, arêtiers, solins... sont réalisés en mortier traditionnel ;
- sont interdites :
  - › les tuiles grises ou noires,
  - › les tuiles de rives saillantes,
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les toitures visibles depuis l'espace public :
  - › les nouveaux châssis de toit sont alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis),
  - › sont interdites les lucarnes* sur les toitures en tuiles.

Façades* :

- les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel ;
- sont interdits :
  - › la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
  - › les enduits et joints ciment,
  - › les bardages extérieurs,
  - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
  - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
  - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
  - › les petits bois des portes et fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie,
  - › sont interdits : les volets roulants et les volets ton bois ou blanc.

Clôtures :

- sont interdits :
  - › la surélévation des murs bahuts originels ;
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons*.

A.2 - Bâti balnéaire

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir à toutes les constructions* balnéaires :

- situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- et/ou identifiées en éléments de paysage bâtis en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- sont interdits :
  - › les tuiles grises ou noires,
  - › l'emploi de ciment sur les maçonneries en pierre des lucarnes*,
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les toitures visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis de toit sont alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis).

Façades* :

- les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel ;
- sont interdits :
  - › la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
  - › les enduits et joints ciment,
  - › le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, décor de fronton...),
  - › les bardages extérieurs,
- pour les façades* visibles depuis l'espace public, sont également interdits :
  - › la fermeture des balcons*, perrons et loggias*,
  - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
  - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
  - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
  - › les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie,
  - › les volets roulants sont interdits.

Clôtures :

- sont interdits :
  - › la surélévation des murs bahuts originels,
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons*.

A.3 - Bâti des années 50

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 3 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir aux maisons individuelles et immeubles en bande des années 50 et post-50 d'influence moderniste.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- sont interdites les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...).

Façades* :

- les façades* ne seront pas repeintes d'une couleur autre que blanc à l'exception des éléments particuliers tels que détails architectoniques (porche d'entrée, loggia*...), volets... ;
- sont interdits :
  - › le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, pierres de plaquage...),
  - › pour les façades* visibles de l'espace public, la fermeture des porches, escaliers, balcons*, perrons et loggias*,
  - › le bardage intégral des façades*,
  - › les bardages en matière synthétique (plastique...), y compris pour les extensions*,
  - › les brises vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des garde-corps,
  - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits :
  - › les portes et volets en matière synthétique (plastique...) ;
  - › les fenêtres visibles depuis l'espace public en matière synthétique (plastique...) ;
- pour les portes, fenêtres et volets visibles de l'espace public :
  - › les portes et les fenêtres sont posées en feuillure,
  - › les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie.

Clôtures :

- sont interdits :
  - › la surélévation des murs bahuts originels,
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des claires-voies de clôtures.

B- NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

B.1 - Bâti traditionnel

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 1 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir :

- aux nouvelles constructions situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti » ;
- aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible situées dans ces mêmes périmètres.

Toitures :

- sont interdites :
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...),
  - › les tuiles grises ou noires pour les bâtiments* d'inspiration traditionnelle.

Façades* :

- sont interdits :
  - › les effets de « tour » et les multiples décrochements sur les façades* visibles de l'espace public,
  - › pour les bâtiments* d'expression contemporaine, le bardage en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

Pour les façades* visibles de l'espace public :

- les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie ;
- pour les bâtiments* d'expression contemporaine, les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles ;
- sont interdits :
  - › les volets battants et les portes d'entrée et de garage en matière synthétique (plastique...),
  - › les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc pour les portes d'entrée et de garage,
  - › les volets ton bois ou blanc pour les bâtiments* d'inspiration traditionnelle.

Clôtures :

- la hauteur* des nouvelles clôtures doit être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques* ou privées.
- sont interdits :
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles coupe-vent, bâches, brandes, panneaux bois...), les plaques et poteaux bétons à l'exception des festons*.

B.2 - Bâti balnéaire

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent selon le même champ d'application que la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », à savoir :

- aux nouvelles constructions situées dans les périmètres figurant au plan de zonage 5.2.1, sous le libellé « Périmètre de l'OAP thématique Patrimoine bâti », uniquement sur la commune de Châtelaillon-Plage ;
- aux constructions ayant perdu leur identité architecturale de manière irréversible situées dans ces mêmes périmètres.

Toitures :

- sont interdits :
  - › les gouttières et descentes d'eau en matière synthétique (plastique...),
  - › pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire, les tuiles grises ou noires ainsi que les tuiles faîtières moulurées, les épis de faîtage* et les tuiles vernissées de couleur trop vive, grise ou noire.

Façades* :

- sont interdits :
  - › pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire, les enduits et revêtements de ton uniforme,
  - › pour les bâtiments* d'expression contemporaine, le bardage en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

Pour les façades* visibles de l'espace public :

- les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie ;
- pour les bâtiments* d'expression contemporaine, les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles ;
- sont interdits :
  - › les volets battants et les portes d'entrée et de garage en matière synthétique (plastique...),
  - › les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc pour les portes d'entrée et de garage,
  - › les volets ton bois ou blanc pour les bâtiments* d'inspiration balnéaire.

Clôtures :

- la hauteur* des nouvelles clôtures doit être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques* ou privées ;
- sont interdits :
  - › les portails, portillons et claires-voies en matière synthétique (plastique...),
  - › les brise-vues (toiles coupe-vent, bâches, brandes, panneaux bois...), les plaques et poteaux bétons à l'exception des festons*.

1.7 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION, AU MAINTIEN OU À LA REMISE EN ÉTAT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

1.7.1 RUISSEAUX, CANAUX ET FOSSÉS* PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les ruisseaux, canaux et fossés* cadastrés il est demandé :

- un recul de toute construction* de 5 m en zone A ou N à partir de la berge ;
- un recul de toute construction* de 4 m en zone U ou AU à partir de la berge.

Pour les ruisseaux, canaux et fossés* dont la largeur est inférieure à 8 m (non cadastrés) il est demandé :

- un recul de toute construction* de 7 m en zone A ou N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé* ;
- un recul de toute construction* de 5 m en zone U ou AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 4 m à compter de la limite de la berge.

Pour les canaux dont la largeur est supérieure à 8 m (non cadastrés) :

- un recul de toute construction* de 10 m en zone A ou N à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 5 m à compter de la limite de la berge ;
- un recul de toute construction* de 8 m en zone U ou AU à partir du milieu du ruisseau, canal ou fossé*, avec un minimum de 4 m à compter de la limite de la berge.

Exception : le recul d'implantation des constructions* vis-à-vis du fossé* existant au droit du secteur UU4 de secteur à plan masse n'est pas réglementé par une norme métrique. Ce principe de mise à distance des constructions* est cadré par l'obligation d'implanter les futures constructions* dans les emprises constructibles tel que définies au document graphique du secteur à plan masse.

Les ruisseaux, canaux et fossés* publics ou privés assurant l'écoulement des eaux pluviales ne devront pas être busés, sauf :

- ponctuellement pour la réalisation d'accès* ;
- pour des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.

En cas de recalibrage ou d'aménagement de voirie, les fossés devront être réaménagés le long du nouvel axe.

Les ruisseaux, canaux et fossés* public ou privés devront être entretenus par les propriétaires riverains. Leur nettoyage régulier doit permettre le bon écoulement constant des eaux recueillies. Ils doivent être laissés accessibles et dégagés pour leur entretien.

La végétation rivulaire doit être maintenue.

L'entretien de la végétation et la création d'accès* sont autorisés.

1.7.2 ESPACES VERTS PROTÉGÉS* AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

Les espaces verts protégés* portés au plan doivent être maintenus.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

Les défrichements sont interdits en dehors des parties de construction* et d'aménagement* autorisées, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation.

Les coupes d'entretien* sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés. Le nouvel arbre* planté devra à minima avoir un périmètre de tronc de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol). Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée est également en cépée et doit être de forme 175/200 à 250/300.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple)... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Dans ces espaces sont autorisés :

- les abris et petites constructions* (de moins de 6 m² d'emprise au sol) si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* ;
- les extensions* du bâti (limitées à 20 m² d'emprise au sol*) si le projet d'extension* n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* ;
- Dans le cas d'un projet d'intérêt général dont l'objectif est une désimperméabilisation d'un sol partiellement ou totalement artificialisé, il sera autorisé l'édification

d'une construction sur l'espace anciennement imperméabilisé, dans la limite de 15% d'emprise au sol maximum de la surface totale de cet espace. Le reste de cet espace devra être rénaturé* dans sa totalité ;

- les aménagements* dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin et d'espaces plantés : chemins d'accès*, stationnement non imperméabilisés, etc. ;
- les piscines si le projet n'est pas réalisable en dehors de l'EVP* et dans la mesure où elles sont construites à moins de 20 m du bâtiment* principal.

1.7.3 HAIES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

- La végétation existante doit être conservée ou régénérée, sauf au droit des accès* aux parcelles ;
- les défrichements sont interdits, sauf pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, et sous réserve de replantation sur un linéaire équivalent composé de plusieurs essences locales uniquement (haies monospécifiques non autorisées), se reporter pour cela à la liste des essences locales dans l'OAP thématique Paysage et TVB ;
- les coupes d'entretien* sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions) ;
- en cas d'élargissement de voirie nécessitant l'abattage* de haies parallèles à la voie, celles-ci devront être replantées le long du nouvel axe ;
- la création d'accès* rendus nécessaires pour l'accès* et l'exploitation de parcelles agricoles est autorisée dans la limite de 5 m de large ;
- la création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ;
- la création d'un accès rendu nécessaire pour le passage de modes actifs comme une piste cyclable ou un cheminement piéton est autorisée à condition que des plantations soient réalisées en compensation pour densifier et compléter les linéaires maintenus. Les plantations devront comporter plus de plants que ceux arrachés, et devront être réalisées avec des essences locales et en cohérence avec l'existant ;
- si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions relative aux accès* de la zone dans laquelle l'élément est identifié.

1.7.4 ARBRES ISOLÉS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

- les arbres identifiés doivent être maintenus ;
- les arbres identifiés pourront être supprimés si leur état phytosanitaire le justifie ou pour des raisons de sécurité publique, et à condition d'être remplacés par un arbre d'essence équivalente (port, taille à maturité...) au même emplacement ;
- l'emplacement de l'arbre replanté pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.
- pour tout arbre* identifié est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol du houppier, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre du tronc. Toutes constructions*, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception :

  › des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ;

  › des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;

  › des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre*.

1.7.5 ALIGNEMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME IDENTIFIÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE N° 5.2.1

La végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement phytosanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement.

L'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques (réseaux, bâti, etc.) existantes.

En cas de recalibrage de voirie nécessitant la suppression d'alignements parallèles à la voie, ceux-ci devront être replantés le long du nouvel axe.

La création d'un ou plusieurs accès* ou le passage d'une ou plusieurs voies* est autorisées si ceux-ci sont prévus dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi en vigueur, et si des plantations sont réalisées en compensation pour compléter l'alignement existant, le prolonger, ou recréer un nouvel alignement. Un nombre supérieur de sujets devra être replanté a minima avec des essences équivalentes (port, taille à maturité).

La création d'un passage rendu nécessaire pour le passage de modes actifs comme une piste cyclable

ou un cheminement piéton est autorisée à condition que des plantations soient réalisées en compensation pour compléter l'alignement existant, le prolonger, ou recréer un nouvel alignement. Un nombre supérieur de sujets devra être replanté a minima avec des essences équivalentes (port, taille à maturité).

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

Pour tout alignement d'arbres identifié* est délimitée une zone de protection. Celle-ci correspond à la projection au sol des houppiers, avec un minimum de 5 mètres de part et d'autre des troncs. Cette distance est réduite à 3 mètres, de part et d'autre des troncs, pour les arbres* ayant été plantés dans des tranchées.

Toutes constructions*, installations et aménagements sont interdits dans cette zone à l'exception :

- des aménagements améliorant la qualité du sol (décompactage, désimperméabilisation...) ;
- des aménagements strictement nécessaires pour le bon fonctionnement de l'espace public ou pour le passage des réseaux en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation ;
- des opérations de démolition/reconstruction. Dans ce cas, l'implantation doit être identique, sans décaissage ni retouche aux fondations, c'est-à-dire sans impact sur l'arbre*.

1.8 / OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1.8.1 STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

A - GÉNÉRALITÉS ET MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

A.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions* et installations doit être assuré, en dehors des voies publiques*, sur le terrain d'assiette* du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsqu'un bénéficiaire d'une autorisation ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (dans un rayon de 300 m).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cadre de la création de place(s) de stationnement déportée(s) de la parcelle* où se trouve la construction* génératrice de place(s) de stationnement, celle(s)-ci ne doi(ven)t pas se trouver à plus de 300 m l'une de l'autre.

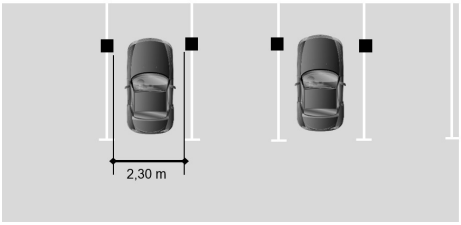
Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement à prendre en compte pour la réalisation des places de stationnement d'un véhicule est défini dans le lexique du règlement.

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales définies par la norme AFNOR.

- pour les places de stationnement en bataille : La dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.



Les aires de dégagement d'un parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manoeuvres.

Pour les activités relevant des sous-destinations* « Artisanat et commerce de détail*, et activité de service avec accueil d'une clientèle* », la superficie à prendre en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement est de 20 m², y compris les circulations et dégagements dans le parking.

Les dimensions pourront être adaptées en cas de construction de stationnement mécanique ou automatisé.

Stationnement couvert ou souterrain

Le dimensionnement pour la réalisation de la rampe d'accès* de parking* est défini dans le lexique du règlement.

Dans les communes d'Angoulins-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer et Saint-Xandre :

- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 10 logements* dans un seul bâtiment*, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments* exclusivement composés de logements* sociaux locatifs) ;
- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 25 logements*, dans un seul bâtiment*, exclusivement composé de logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain.

Dans les communes d'Aytré, Périgny, Puilboreau et La Rochelle :

- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 10 logements* dans un seul bâtiment*, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain ou dans un silo (cette règle ne s'applique pas aux bâtiments* exclusivement composés de logements* sociaux locatifs ainsi que dans le secteur UQc impacté par la zone bleue du zonage pluvial) ;
- dans le cas d'un projet de construction* de plus de 25 logements*, dans un seul bâtiment*, exclusivement composé de logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, au moins 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain ou dans un silo.

Dérogation dans les opérations de type ZAC : dans les opérations de type ZAC (voir plan n° 6.1.1), il pourra être définit des normes différentes.

Dans le secteur UU4 : Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, le stationnement souterrain n'est pas autorisé. Il pourra se développer au niveau des rez-de-chaussée et/ou dans les étages à condition de s'inscrire dans la volumétrie globale du bâtiment. Les parkings silos sont autorisés. Aucune place de parking ne devra être réalisée en extérieur qu'elle soit couverte ou non à l'exception de celles destinées à la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage qui seront accessibles depuis l'espace public par un seul et même accès commun aux autres places de stationnement.

Places commandées

Les places commandées ou en enfilade sont autorisées dès lors que chacune d'elles est affectée au même logement* et que celle qui en commande l'accès* soit accessible directement.

Places pour les visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération.

La règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ni aux hébergements*.

Traitement qualitatif des espaces de stationnement

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou un bâtiment* attenant ou non à la construction principale*), une attention particulière devra être portée au traitement des façades* et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation... Les projets nécessitant la création d'une rampe pour le stationnement des véhicules en sous-sol doivent être conçus de façon à faciliter les manœuvres des véhicules et l'accessibilité des cyclistes et des piétons sur le terrain. Les aménagements* doivent garantir des cheminements doux sécurisés et le maintien d'une cour au contact de la voie.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Les obligations en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être appliquées.

Les aires de livraisons pour les constructions* à usage d'activité

Les constructions* nouvelles doivent tenir compte de l'impact des livraisons et enlèvements de marchandises engendrés par le projet sur le domaine public notamment. Des surfaces suffisantes doivent donc être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service. Ces exigences doivent être réalisées en compléments des normes de stationnement décrites ci-après.

A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le calcul de la norme de stationnement aboutit à **une décimale**, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

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

Dans le cas général, si un projet comporte **plusieurs destinations***, les normes applicables à chacune de ces destinations* doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et exigées, l'équivalent des aires supprimées sera demandé dans la limite des besoins exigés par le règlement de la zone.

Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées, aussi bien pour le calcul minimal que maximal des places exigées.

Stationnement lié aux constructions* à destination* autre qu'habitat.

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes exigés s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules d'exposition, véhicules en réparation, divers véhicules utilitaires liés à l'activité.

A.3 Possibilité de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement*

Dans les opérations d'ensemble*

Pour les opérations d'ensemble*, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

En cas de mutualisation, les normes s'appliquent à l'ensemble des projets.

Dans le cas où l'opération est située dans une OAP spatialisée identifiée au plan n° 5.2.1 prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas seulement au terrain d'assiette* du projet mais à l'ensemble des unités foncières définies par l'OAP.

En cas de foisonnement, les normes définies ci-après pourront être réduites, sous réserve des prescriptions suivantes :

- les constructions* doivent comporter des destinations* et activités différentes dont les places font l'objet d'occupations alternatives ;
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations* des constructions* ;
- le foisonnement ne pourra pas concerner plus de deux destinations* différentes.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations* du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

Dans tous les cas, ce foisonnement des places est apprécié en tenant compte de la nature des destinations* concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique (de la distance à pied entre les projets et le parking mutualisé notamment).

L'opération d'ensemble* doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.

A.4 Possibilité de réduction des obligations

Dans le secteur 2 bis, dans les opérations d'ensemble, les obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, pour les places dites « visiteurs », pourront être réduites en contre-partie de la réalisation de 6% minimum de surface de plancher dédiés au vélo (au lieu des 4% prévus à l'article 1.B.2).

B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

La norme de stationnement est différenciée selon la destination* ou sous-destination* des constructions* et leur localisation.

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

Les zones citées dans le présent règlement sont définies sur le règlement graphique « zonage stationnement » n° 5.2.3 :

- la zone 1 ;
- la zone 2 qui comprend le secteur 2 bis, secteur qui bénéficie de règles spécifiques uniquement pour les places visiteurs ;
- la zone 3 qui comprend le secteur 3 bis, secteur qui bénéficie de règles spécifiques uniquement pour les places en extérieur ;
- la zone 4.

Les normes s'appliquent :

- aux constructions* nouvelles ;
- aux changements de destination ;
- en cas de création de nouveau logement (constructions* nouvelles, par changement de destination*, par extensions...).

Disposition générale :

Il sera appliqué la règle générale (§ B.1 et suivants ci-après).

Aucune place supplémentaire ne sera exigée, en cas de réhabilitation*, aménagement* ou extension*, à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement*.

Disposition particulière :

En cas de changement de destination*, ou rénovation*, qui a pour effet de créer des nouveaux logements* et en cas d'impossibilité avérée d'appliquer les normes de stationnement de la règle générale, il sera appliqué la règle suivante :

COMMUNE	SECTEUR « PÉRIMÈTRE DE DÉROGATION »	RÈGLE QUI S'APPLIQUE
Angoulins, Aytré, Châtelaillon-Plage	Sur les secteurs indiqués au document graphique stationnement (pièce n° 5.2.3).	La règle générale (§ B.1) et exonération possible de 3 places en moins sur l'opération réalisée.
Croix-Chapeau, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Montroy, Salles-sur-Mer, Saint-Christophe, Saint-Vivien, Saint-Xandre, Thairé.	Sur les secteurs indiqués au document graphique stationnement (pièce n° 5.2.3).	La règle générale (§ B.1) et exonération possible de 2 places en moins sur l'opération réalisée.
Bourgneuf, Clavette, Lagord, La Jarne, La Jarrie, La Rochelle, L'Houmeau, Marsilly, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Saint-Médard-d'Aunis, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Vérines, Yves.	Toute la commune.	La règle générale (§ B.1). Aucune exonération.

B.1 Normes de stationnement applicables à la destination* Habitation*

Dans le cas où le projet est concerné par l'application de deux règles différentes (valeur de surface de plancher et/ou quantité de logements*), le résultat obtenu le plus élevé s'applique.

Les aires de stationnement doivent répondre aux normes de stationnement ci-après :

Pour les logements* :

ZONE	NORME
Zone 1	1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 3	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*.
Secteur 3 bis	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*. En zone U : 2 places en extérieur minimum par logement*.
Zone 4	En zone U : 2 places en extérieur minimum par logement*. En zone AU : 2 places minimum par logement*.

Toutefois, nonobstant les dispositions du tableau ci-avant :

- dans la zone 1, il n'est pas exigé plus d'une place de stationnement par logement* ;
- dans les zones 2, 3 et 4, il n'est pas exigé plus de 2 places de stationnement par logement* ;

Pour les logements* locatifs financés par un prêt aidé par l'État :

ZONE	NORME
Zone 1	0,5 place par logement*.
Zone 2 et le secteur 2 bis	0,6 place par logement*.
Zone 3 et le secteur 3 bis	1 place par logement*.
Zone 4	1 place par logement*.

Pour les hébergements* :

ZONE	NORME
Zone 1	0,1 place par chambre.
Zone 2 et le secteur 2 bis	0,3 place par chambre.
Zone 3 et le secteur 3 bis	0,4 place par chambre.
Zone 4	0,5 place par chambre.

Les places dites « visiteurs »

Dans le cadre d'une opération d'ensemble* de plus de 10 logements* dans les zones 1 à 3 et à partir de 3 logements en zone 4 créés ou faisant l'objet d'un permis d'aménager (en plus des places de stationnement nécessaires aux constructions* projetées), il sera exigé sur les espaces communs, le nombre de place de stationnement supplémentaire suivant :

ZONE	NORME
Zone 1	0 place supplémentaire.
Zone 2	0,3 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Secteur 2 bis	0,1 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Zone 3 et le secteur 3 bis	0,5 place supplémentaires par lot ou par logement*.
Zone 4	0,5 place supplémentaires par lot ou par logement*.

Cette règle des places visiteurs ne s'applique pas aux logements* locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ni aux hébergements.

B.2 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Artisanat et commerce de détail et Activité de service avec accueil d'une clientèle*

Pour ces destinations* de construction*, sont fixés en fonction de la surface de plancher, à la fois un nombre minimal (norme plancher) et un nombre maximal de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser (norme plafond).

ZONES	NORME PLANCHER	NORME PLAFOND À NE PAS DÉPASSER
Dans les périmètres de mixité fonctionnelle	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 400 m², il n'est exigé aucune place de stationnement.	Néant.
	Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. Aussi, la surface affectée au stationnement résulte de l'opération suivante : « ([Surface de plancher du projet] – 400 m²) x 40% ». Exceptionnellement, le nombre de places de stationnement à réaliser pourra être modulé pour tenir compte de la situation géographique du projet au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Cela pourra aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement.	Au-delà de 400 m², l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'une construction* à destination d'artisanat et commerce de détail, ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*, soit «([Surface de plancher du projet] – 400 m²) x 75% ». La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface. Les espaces réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la totalité.
En dehors des périmètres de mixité fonctionnelle	Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*.	L'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement d'une construction* à destination* d'artisanat et commerce de détail*, ou activité de service avec accueil d'une clientèle*, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface. Les espaces réservés à l'auto-partage et à la recharge des véhicules électriques peuvent être déduits de la totalité.

Les places destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs seront bien distinguées et leur emplacement sera indiqué sur le projet.

B.3 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Restauration*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hôtels* ou aux autres hébergements touristiques* devront se référer aux normes ci-dessous.

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et secteur 2 bis	Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration*.
Zone 3 et le secteur 3 bis	Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration*.
Zone 4	Il sera exigé 1 place pour 20 m² de salle de restauration*.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules pourra être modulé pour tenir compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

B.4 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Commerce de gros*, Artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, Industrie* et Entrepôt*

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et le secteur 2 bis	Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m², aucune place n'est exigée. Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 3 places de stationnement. Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Zone 3 et le secteur 3 bis	Il est exigé 3 places de stationnement. Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Zone 4	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

B.5 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Hôtels* et Autres hébergements touristiques*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hôtels* ou autres hébergements touristiques* devront se référer à la norme 2.3 « Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Restauration* ».

ZONE	NORME PLANCHER
Zone 1	Aucune place n'est exigée.
Zone 2 et le secteur 2 bis	Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure à 200 m², aucune place n'est exigée. Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 4 chambres.
Zone 3 et le secteur 3 bis	1 place pour 2 chambres.
Zone 4	1 place pour 2 chambres.

Toutefois, le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules pourra être modulé pour tenir compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site.

B.6 Normes de stationnement applicables à la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics*

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

B.7 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Bureau*

Pour cette destination* de construction*, sont fixés en fonction de la surface de plancher, à la fois un nombre minimal (norme plancher) et un nombre maximal de places de stationnement qu'il convient de ne pas dépasser (norme plafond).

ZONE	NORME PLANCHER	NORME PLAFOND À NE PAS DÉPASSER
Zone 1	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. Cela pourra conduire à ne pas réaliser de place de stationnement.	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Zone 2 et secteur 2 bis	1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher.	1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher. Des dérogations aux normes de stationnement plafond définies au présent article pourront être admises si les stationnements sont couverts ou souterrains, et intégrés dans le volume du bâtiment*. Ils devront s'intégrer harmonieusement au projet.
Zone 3 et secteur 3 bis	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. Des dérogations aux normes de stationnement plafond définies au présent article pourront être admises si les stationnements sont couverts ou souterrains, et intégrés dans le volume du bâtiment*. Ils devront s'intégrer harmonieusement au projet.
Zone 4	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.	Néant.

1.8.2 STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX ROUES NON-MOTORISÉS ET MOTORISÉS

A - GÉNÉRALITÉS ET MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

A.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement pour les deux roues non motorisées doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis l'emprise publique ou la voie*.

Les dimensions et l'organisation interne des espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent permettre de circuler et d'accéder facilement au système d'attache.

L'accès* aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :

1° aux occupants d'un ensemble d'habitations* ;

2° aux travailleurs d'un bâtiment* à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;

3° aux agents d'un bâtiment* accueillant un service public.

Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment*, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.

La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :

- aux usagers d'un bâtiment* accueillant un service public ;
- à la clientèle d'un bâtiment *constituant un ensemble commercial, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.

Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo et le cadre) et numéroté s'il s'agit de stationnement lié à une habitation* ou un hébergement*.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment* ou constituer une entité indépendante sur la même unité foncière que le bâtiment* dont il dépend. En cas de création de local poussette, le local vélo devra être séparé de celui-ci sans en être trop éloigné, pour des raisons de praticité.

Jusqu'à 30 m², il sera privilégié un espace unique, d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m² par local. Au-delà d'une surface de 29 m², les locaux vélo devront disposer d'un espace atelier ou espace service*.

Il peut être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement des vélos est détaillé dans le lexique du règlement. Les dimensions pourront être adaptées en cas de construction de stationnement mécanique ou automatisé.

A.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsque le calcul de la norme de stationnement abouti à **une décimale**, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.

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

Dans le cas général, si un projet comporte **plusieurs destinations***, les normes applicables à chacune de ces destinations* doivent être satisfaites au prorata de leur surface de plancher qu'elles occupent.

Lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et exigées, l'équivalent des aires supprimées sera demandé dans la limite des besoins exigés par le règlement de la zone.

Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des places existantes conservées.

L'aménagement de l'aire de stationnement, espaces de circulations et dégagements compris, est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m² minimum par place. Des espaces de stationnement libres de tout mobilier au sol permettant l'accueil de vélos non standards (vélos cargos et assimilés) doivent être réalisés dans l'aire de stationnement à hauteur d'une place par tranche de 8 places de stationnement réservées aux vélos avec un minimum de 1 place.

Dans le cadre de création de places réalisées à l'issue de travaux dans un bâtiment*, il peut être dérogé aux obligations prévues lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public*, sauf lorsque que l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Il peut également être dérogé à ces obligations lorsque la réduction du nombre de places de stationnement automobile qui résulterait de l'installation de ces infrastructures interdirait le respect des obligations minimales imposées par le PLUi.

L'obligation ne s'applique pas non plus lorsque le propriétaire a déjà satisfait à l'obligation prévue par le présent article.

B - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON-MOTORISÉS

B.1 Normes de stationnement applicables à la destination* Habitation*

Les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction de bâtiment* comprenant plus de 10 logements* et à tout ensemble d'habitations* (hors établissement à destination de personnes dépendantes ou de personnes présentant un handicap ne pouvant utiliser le vélo comme moyen de déplacement régulier) ou tous bâtiments* mentionnés aux 2°, 3° et 4° de l'article R.113-14 du CCH dont le parc de stationnement automobile annexe comprend au moins 10 places et lorsque le rapport entre le coût total prévisionnel des travaux et la valeur du ou des bâtiments est supérieur ou égal à un pourcentage qui ne peut être inférieur à 2 %.

COMMUNE	NORME MINIMALE POUR LES CONSTRUCTIONS* À DESTINATION* D'HABITATION*	NORME MINIMALE POUR LES CONSTRUCTIONS* À SOUS-DESTINATION* DE RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE OU ÉTUDIANTE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	4% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m².	5% au moins de surface de plancher avec un minimum de 5 m².
Les autres communes	2% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m².	

Places visiteurs

Des espaces communs, facilement accessibles depuis l'espace public, seront créés afin d'accueillir les places visiteurs nécessaires à l'opération. Ces places seront situées à RDC à l'extérieur ou dans le programme bâti.

B.2 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Bureau

Les normes de stationnement s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou à tout propriétaire d'un bâtiment* dont le parc de stationnement automobile comprend au moins 10 places destinées aux travailleurs et à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement automobile destinées aux travailleurs.

COMMUNE	NORME MINIMALE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	2 places par tranche de 100 m²
Les autres communes	1 place par tranche de 100 m²

B.3 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*

Les normes de stationnement s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou pour tout travaux sur un parc de stationnement automobile existant.

COMMUNE	NORME MINIMALE
La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau	2 places par tranche de 100 m².
Les autres communes	1 place par tranche de 100 m².

B.4 Normes de stationnement applicables à la destination* commerce et activités de services*

Pour tout projet supérieur à 500 m² de surface de plancher un nombre de 20 places vélos minimum et 5 places vélo cargo sera exigé.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tout nouveau projet de construction* ou pour tout travaux sur un parc de stationnement automobile existant.

B.5 Normes de stationnement applicables aux sous-destinations* Commerce de gros*, Artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, Industrie* et Entrepôt*

Les normes de stationnement s'appliquent pour tout nouveau projet de construction*.

Il est exigé la réalisation d'un espace vélo couvert. La superficie de cet espace est déterminée en fonction des besoins de l'entreprise.

B.6 Autres destinations* de constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable, des parcs publics de stationnement existants ou projetés... Cela pourra aboutir à ne réaliser aucune place de stationnement.

C - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES MOTORISÉS

Dans le cadre d'un projet de construction d'un bâtiment de plus de 10 logements*, il est exigé un ou des espaces destinés aux deux-roues motorisés ayant une surface au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m². Ces locaux seront indépendants des locaux destinés aux vélos.

1.9 / CONDITIONS D'ACCÈS* AU TERRAIN D'ASSIETTE* DE LA CONSTRUCTION*

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

   Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position du ou des accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

   La localisation des accès* des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie*.
2. Aucun accès* automobile ne peut s'effectuer sur les voies* affectées exclusivement aux cycles et piétons et non doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.
3. Aucun accès* a une parcelle située en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ne pourra être réalisé en zone A ou N.
4. Les accès* propres au stationnement privatif doivent être conçus de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et emprises publiques* (ex : position de la trémie d'accès* des parkings souterrains par exemple).
5. Pour le secteur UU4 : les accès*, depuis l'espace public existant et futur, aux zones de stationnement automobiles des secteurs à plan masse sont interdits conformément au document graphique du plan (pièce n° 5.2.4) (légende : accès* stationnement souterrain interdit). Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve enclavée, il peut être réalisé un accès* et un seul aux zones de stationnement.
6. Dans les zones UD, UL et UV :

   Tout chemin d'accès* desservant au moins un logement* doit avoir une largeur minimum de 3 m sur toute sa longueur.

   Cette règle s'applique également dans le secteur UM3 situé sur la commune de Châtelaillon-Plage.

1.10 / CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIE

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

Les projets doivent limiter les voies* en impasse*.

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

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter quartiers en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n° 3.2.2 du présent PLUi.

1.11 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES*

La gestion quantitative des eaux pluviales est imposée au sein des zones urbanisées et à urbaniser du PLUi, dans les cas suivants :

- Toute construction ou imperméabilisation nouvelle ;
- Toute extension ;
- Toute restructuration urbaine / rénovation.

1.11.1 CAS GÉNÉRAL

Les eaux pluviales* doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie centennale, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales*.

La gestion intégrée des eaux pluviales* vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- intégrer l'eau dans la ville et dans les aménagements, en évitant la création d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales* ne se chargent en macropolluants et micropolluants en ruisselant ;
- assumer de ne pas augmenter, voire réduire les volumes collectés par les réseaux d'assainissement, en particulier unitaires ;
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des évènements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

La gestion intégrée des eaux pluviales* doit être pensée dès le démarrage du projet. Elle demande une co-construction forte entre les architectes, les paysagistes et les bureaux d'études hydrauliques.

1.11.2 SÉPARATION DES EAUX PLUVIALES*

Les cheminements et dispositifs de gestion des eaux pluviales* seront strictement séparés des eaux de toutes autres natures (eaux usées, eaux d'exhaures...).

1.11.3 MODALITÉS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES* À LA SOURCE

CONSTRUCTIONS* NOUVELLES

Pour un projet de construction* nouvelle, les eaux pluviales* doivent être gérées à la parcelle par une infiltration au plus proche de leur point de chute. Le raccordement des parcelles au domaine public est interdit (sauf en cas de règlementation spécifique interdisant l'infiltration).

Chaque projet doit viser la gestion d'une pluie centennale en zéro rejet.

a) Pour les constructions* à usage d'habitation* de moins de deux logements* ou représentant moins de 300 m² de surface de plancher

La gestion des eaux pluviales* doit privilégier des solutions fondées sur la nature et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés* pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales* à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert*.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble* :

Pour chaque lot/ilot : une notice décrivant précisément les aménagements et leur dimensionnement permettant la gestion d'une pluie centennale à la parcelle en zéro rejet, sera remise à chaque acquéreur par l'aménageur. Les dossiers de demandes de permis de construire devront contenir un visa hydraulique du concepteur de la

note, validant le projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas de difficultés à gérer l'intégralité d'une pluie centennale à la parcelle, il pourra être admis une gestion mutualisée des eaux pluviales* excédentaires, sur des espaces collectifs dimensionnés à cet effet, et uniquement à ciel ouvert* (espaces verts, parkings...).

b) Les espaces collectifs dans le cadre d'opérations d'ensemble*

Les espaces collectifs (voirie, stationnement, espace vert, aire de jeux...) doivent également gérer leurs eaux pluviales* avec zéro rejet jusqu'à à la pluie centennale. Les dispositifs doivent être gravitaires et privilégier des système à ciel ouvert*. Une inondation temporaire de ces espaces sera autorisée (Cf. OAP Construire aujourd'hui).

c) Pour les constructions* à usage d'habitation* de deux logements* et plus et représentant plus de 300 m² de surface de plancher

La gestion des eaux pluviales* doit se faire gravitairement et à ciel ouvert* via des solutions fondées sur la nature avec une végétalisation diversifiée. La rétention en hauteur (toitures, terrasses, jardins sur dalles...) devra être privilégiée.

En cas de difficultés à intégrer visuellement et/ou techniquement les dispositifs de rétention à ciel ouvert,* il peut être admis des dispositifs à ciel ouvert*, surversant dans des dispositifs enterrés* infiltrants, assurant le stockage à la parcelle du volume complémentaire correspondant à une pluie centennale.

d) Bâtiment* d'activité (zone UX)

La gestion des eaux pluviales* doit privilégier des solutions à ciel ouvert* et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés* pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales* à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert*, ou en cas de réutilisation des eaux récupérées pour arrosage des espaces verts, nettoyage matériels, etc...

D'autres dispositifs pourront être envisagés pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

EXTENSION* D'UNE CONSTRUCTION*

Une extension* est considérée comme une construction* nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales* propres aux constructions neuves.

La partie existante du projet devra quant à elle essayer de se déraccorder totalement ou partiellement du réseau pour gérer majoritairement ses eaux de pluies à la parcelle et atteindre le zéro rejet au domaine public. En cas d'impossibilité technique, elle devra à minima réduire son débit de fuite.

1.11.4 DÉPOLLUTION DES EAUX PLUVIALES*

Les sites à fort potentiel de polluants tels que les aires de distribution de carburant, de stockage de produits ou déchets dangereux, de lavage doivent intégrer un système de dépollution des eaux pluviales*. Pour tout autre site, c'est la conception de l'aménagement qui doit permettre de limiter le risque de transfert de pollution vers le milieu naturel : limitation du ruissellement, gestion diffuse, prioritairement en surface et dans des espaces végétalisés.

1.11.5 STOCKAGE POUR REUTILISATION

La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie doivent respecter l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (disponible : https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000019386409/).

1.11.6 ENTRETIEN DES DISPOSITIFS DE STOCKAGE / TRAITEMENT

En phase exploitation, le propriétaire est responsable de l'entretien des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales*.

1.11.7 EAUX D'EXHAURE

Dans les zones bleues identifiées au plan de zonage pluvial (pièce 6.3.2), la construction de parking souterrain est interdite sauf si le porteur de projet démontre que les constructions, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, n'engendrent pas de rabattement de nappe ou ne participent pas à la pénétration du biseau salé, et que les eaux d'exhaure sont directement réinjectées dans la nappe. Dans ces zones bleues, il est convenu qu'un cuvelage étanche n'est pas une garantie de protection pérenne contre les infiltrations d'eau dans les sous-sols, et la réinjection des eaux d'exhaure dans la nappe est interdite en-dehors de la phase travaux.

En-dehors des zones bleues du zonage pluvial, le PLUi autorise les rejets provisoires d'eaux de rabattement de nappe en y priorisant la réinjection dans le cadre de la réalisation de constructions en sous-sol (caves, parkings...). Il peut être admis un rejet au réseau pluvial public, exclusivement pendant la phase travaux, sous conditions fixées par autorisation préalable délivrée par la préfecture conformément à la réglementation en vigueur et après accord du gestionnaire de réseau.

Si un projet de construction se trouve à cheval entre la zone bleue et la zone blanche, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Sur l'ensemble du territoire, en dehors de cette phase particulière de travaux, le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappe dans les réseaux des eaux usées ou dans les réseaux pluviaux est interdit.

1.11.8 CONSTRUCTIBILITÉ AUX ABORDS DU RÉSEAU PLUVIAL

La délivrance des autorisations d'urbanisme est soumise au respect des dispositions du présent document et de ceux fournis en annexe 6.3 du présent PLUi, à savoir le zonage pluvial (pièce n° 6.3.2), le plan des réseaux d'assainissement pluvial (pièce n° 6.3.4) et

la notice explicative relative au zonage eaux pluviales (pièce n° 6.3.6).

Ainsi, afin de ne pas nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages, toute nouvelle construction ou plantation à proximité immédiate d'une canalisation ou d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales pourra être refusée.

1.12 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAU POTABLE

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

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

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonnage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

1.13 / OBLIGATIONS EN TERMES D'EAUX USÉES

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

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

Les extensions* du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes énoncés dans les « Annexes Sanitaires » du présent PLUi.

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

1.14 / OBLIGATIONS EN TERMES DE DESSERTE ÉLECTRIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

En outre, la réalisation du réseau fibre optique (fourreaux...) est obligatoire.

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

AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques entre le terrain d'assiette* du projet ou de l'opération d'ensemble* et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'il soit, sont réalisés en souterrain afin de permettre une desserte de chaque parcelle concernée en réseaux de communications électroniques suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

Le raccordement des constructions* aux réseaux de communications électroniques est réalisé en souterrain ou, en raison de prescriptions techniques contraires impératives, encastrées ou dissimulées dans des murs de façades* ou murets de clôtures.

Dans le cas d'une opération d'ensemble* :

Tous les travaux, constructions*, installations ou aménagements* réalisés anticipent les réservations nécessaires et/ou suffisamment dimensionnées en prévision du déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné ».

Les projets d'ensemble* doivent réserver un emplacement en entrée d'opération permettant d'accueillir des équipements d'intérêt collectif liés à l'ANT, pour permettre de raccorder des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné », sans empiétement sur les voies et emprises publiques*.

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambre télécoms et de supports aériens seront suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques, notamment de type « fibre à l'abonné ».

1.15 / OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS

1.15.1 REGLE GENERALE

Tout projet de construction* ou d'aménagement* doit comprendre sur son terrain d'assiette l'aménagement d'un emplacement de présentation pour les bacs individuels ou collectifs, sauf impossibilité pour des raisons architecturales, urbaines, paysagères ou patrimoniales, ou impossibilité technique avérée, ou dans le cas d'une mutualisation du point de collecte pour plusieurs bâtiments.*

Cet emplacement doit être directement accessible depuis le domaine public ou depuis les voies* ouvertes à la circulation des poids lourds et être dimensionné de manière à répondre aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés (et ses annexes) défini par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.

1.15.2 LA COLLECTE EN PORTE À PORTE

Pour les projets d'aménagement* ou de construction*, agrandissement, réhabilitation, rénovation ou changement de destination*, il est obligatoire de déterminer les modalités de gestion des déchets dans le respect du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés (et ses annexes) défini par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, notamment par son Cahier des Prescriptions Techniques relatif à la Collecte en porte à porte.

Se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent PLUi pour plus d'informations.

1.15.3 LA COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE

Pour certains projets d'aménagement ou de construction, agrandissement, réhabilitation, rénovation ou changement de destination, il est possible d'envisager une collecte des déchets ménagers à l'aide de points d'apport volontaire sous réserve de l'accessibilité des véhicules spécifiques de collecte. Dans ce cadre, la gestion des déchets dudit projet devra respecter les dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés (et ses annexes) défini par la Communauté d'agglomération de La Rochelle, notamment par son Cahier des Prescriptions Techniques relatif à la Collecte en Points d'Apport Volontaire.

Se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent PLUi pour plus d'informations.

1.15.4 LA GESTION DES DECHETS ALIMENTAIRES

Pour les projets d'aménagement ou de construction, agrandissement, réhabilitation, rénovation ou changement de destination, la gestion des déchets alimentaires doit être envisagée.

Les déchets alimentaires sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (CdA) sont prio-

ritairement gérés par voie de compostage de proximité. Lorsque le compostage de proximité (individuel, en pied d'immeuble ou de quartier) est impossible en raison d'absence de surface suffisante de pleine terre, une collecte en apport volontaire sera organisée par la CdA.

L'emplacement dédié au compostage doit être dimensionné de manière à répondre au Cahier des Prescriptions Techniques relatif au compostage de proximité annexé au Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés défini par la CdA .

Se référer aux « Annexes Sanitaires » du présent PLUi pour plus d'informations.

1.16 / RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS D'USAGE ET DE SÉCURITÉ DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEUR UTILISATEUR

Les résidences mobiles et les résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leur utilisateur* doivent respecter les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité publique spécifiées dans :

1. Le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
2. Le règlement sanitaire départemental.
3. Les règlements techniques de l'agglomération de La Rochelle situés en annexes :
   - en termes d'assainissement collectif ou non collectif ;
   - en termes d'eau potable.
4. Les dispositions du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « Lorsque, compte tenu de la destination* de la construction* projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction*, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

1.17 / OBLIGATIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Le secteur hachuré inscrit sur le document graphique du PLUi correspond à la zone de prélèvement de matériaux pour les travaux d'édification de la digue au sein de la Réserve Naturelle Nationale des Marais d'Yves. Ce site d'exploitation sera ensuite remis en état et fera l'objet de mesures de restauration écologique.

Dans ce secteur, sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements*, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de la digue au sein de la Réserve Naturelle Nationale des Marais d'Yves ;
- les installations soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées aux activités autorisées sur le secteur ;
- les installations et aménagements* nécessaires au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur.

1.18 / DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DES SECTEURS D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-31 2° DU CODE DE L'URBANISME

En application du Code de l'environnement et dans le cadre de la loi Biodiversité, dans le cas de la réalisation de projets, le Préfet peut autoriser la création de zones de compensation quand le projet détruit ou perturbe des espèces animales protégées ou dégrade leur habitat. Ces zones font l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixe des objectifs pour une durée déterminée dans chacune de ces zones. Les zones sont identifiées au règlement graphique au titre de l'article R151-31-2° du Code de l'urbanisme afin de conserver la mémoire de ces sites et éviter ainsi qu'un projet contraire aux dispositions de l'arrêté ne s'y développe.

1.18.1 SECTEURS D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION

Dans les périmètres d'évitement, de compensation, de restauration et/ou de renaturation définis sur le document graphique, les constructions* et installations de toute nature et les aménagements* incompatibles avec les objectifs fixés dans le ou les arrêtés préfectoraux correspondant à chaque site sont interdits pendant la durée fixée par le dit arrêté.

1.18.2 ELÉMENTS LINÉAIRES D'ÉVITEMENT, DE COMPENSATION, DE RESTAURATION ET/OU DE RENATURATION

Les constructions* et installations de toute nature et les aménagements* incompatibles avec les objectifs fixés dans le ou les arrêtés préfectoraux correspondant à chaque élément linéaire d'évitement, de compensation, de restauration et/ou de renaturation sont interdits pendant la durée fixée par le dit arrêté.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 2

Dispositions communes aux zones U et AU

2.1 / APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-21 AL. 3 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

2.2 / SERVITUDE INTERDISANT POUR UNE DURÉE INDIQUÉE AU DOCUMENT GRAPHIQUE, LES CONSTRUCTIONS* OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL EN VERTU DE L'ARTICLE L. 151-41 5e DU CODE DE L'URBANISME : PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

Dans les servitudes identifiées au document graphique n° 5.2.1 et pour la durée indiquée dans ce même document graphique, les constructions* et installations à destination* d'habitation* d'une superficie supérieure à 50 m² ainsi que celles à destination* de commerce*, d'activités de service* et à destination* d'activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* d'une superficie supérieure à 100 m² sont interdites dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension* limitée des constructions existantes*.

Les extensions* de bâtiments* existants sont autorisées dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2.3 / SECTEURS DE MIXITÉ FONCTIONNELLE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-37 4e DU CODE DE L'URBANISME

1. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, tels que reportés au document graphique n° 5.2.2 :

Les nouvelles activités de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail *» sont autorisées selon les conditions suivantes :

- l'implantation des commerces* quelle que soit la dimension de la « surface de vente » est autorisée ;
- l'implantation des supérettes, moyennes ou grandes surfaces alimentaires dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée. Dans le cas d'une opération d'ensemble portant à une démolition/reconstruction d'un commerce alimentaire dont la surface de vente existante est supérieure à 2000 m², il est autorisé de la reconstituer dans son environnement proche (rayon de 300 m) et ce pour une surface de vente équivalente sans dépassement possible ;
- toute opération immobilière donnant sur une rue identifiée au document graphique n° 5.2.2 comme « linéaire commercial » devra proposer une ou des cellules commerciales afin de reconstituer un linéaire commercial dense et proposer de nouvelles cellules commerciales ;

- les cellules devront respecter une surface minimale 40 m² de surface de vente* ;
- dans le cas d'une opération de restructuration d'un immeuble existant, d'agrandissement de surface de vente, ou de fusion de cellules commerciales, un accès* différencié aux étages serait souhaitable ;
- la découpe de cellules en vue de proposer de nouvelles cellules plus petites est interdite ;
- il est recommandé que les cellules commerciales proposent une hauteur* de niveau du rez-de-chaussée de 3,50 mètres minimum ;
- afin de permettre l'implantation de tout commerce en centralité et de diversifier les propositions de locaux commerciaux en proposant des cellules plus grandes, les fusions de cellules sont recommandées.

Dans le cas d'une identification au règlement graphique n° 5.2.2 d'un linéaire commercial à préserver :

- les destinations* commerciales existantes des pieds d'immeuble devront être maintenues ;
- les changements de destination* en dehors des sous-destinations* « artisanat et commerce de détail* », « restauration* », « activités de services avec accueil d'une clientèle* » sont interdits.

2. **En dehors de secteurs de mixité fonctionnelle tels que reportés au document graphique n° 5.2.2 et des parcs commerciaux de périphérie et les espaces commerciaux de périphérie de proximité reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle » :**
   - la création de nouvelles surfaces de plancher de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail* » est interdite-;
   - les sous destinations hôtel* et restauration* sont autorisées ;
   - les commerces* existants pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces de vente initiales à la date d'approbation du PLUi. Pour le cas particulier des pharmacies existantes, elles pourront s'agrandir dans la limite de 30 % des surfaces de ventes initiales à la date d'approbation du PLUi pour répondre aux nouvelles obligations conventionnelles et réglementaires et sous réserve que la surface supplémentaire produite ne soit pas une surface de vente (réserves non accessibles, boxes de vaccination, cabines de conseil, soins, téléconsultation...). ;
   - en cas de suppression d'un commerce* suite à un changement de destination*, la reconstitution d'un commerce est interdite ;
   - à l'exclusion des zones UX, UXM, dont ses secteurs UXMc et UXMe, et UXA et ses secteurs, les nouvelles constructions*, les changements de destination* et les extensions* de constructions* existantes avec regroupements de professionnels de santé*, dès lors que ces constructions* ne peuvent pas accueillir plus de 6 professionnels de santé*, sont autorisées ;
   - au-delà du seuil de 6 professionnels de santé* les nouvelles constructions* et les extensions* de constructions* existantes doivent s'implanter prioritairement dans les secteurs de mixité fonctionnelle ou à défaut dans les secteurs d'accueil préférentiels définis dans un rayon d'approximativement :
     - › 200 m pour les communes de l'unité urbaine centrale (La Rochelle, Aytré, Lagord, Périgny, Puilboreau) et les pôles d'appui (Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, La Jarrie, Angoulins-sur-Mer et Chatelaillon-Plage) ;
     - › 400 m pour les 18 autres communes.
   - les pôles majeurs de santé qui nécessitent des plateaux techniques sans équivalent à l'échelle territoriale du SCoT sont autorisés sans limitation du nombre de praticiens ;
   - la découpe d'un commerce existant à la date d'approbation du PLUi en plusieurs cellules commerciales n'est pas autorisée.

   Cas particulier :

   Dans le cas d'une opération d'ensemble* supprimant une activité de la sous-destination* « artisanat et commerces de détail* », il est autorisé de la reconstituer dans l'emprise des nouvelles constructions* et ce pour une surface de vente équivalente ou augmentée dans la limite de 10% des surfaces de vente concernées.

3. **Dans les parcs commerciaux de périphérie reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle »** :

   Seuls les commerces* de surface de vente supérieure à 400 m² sont autorisés, soit qu'il s'agisse d'une construction* neuve ou que le projet résulte d'une opération de découpe de surfaces existantes ou de la réorganisation d'un point de vente ou d'un ensemble commercial.

   Les surfaces bâties existantes pourront faire l'objet d'une extension* de 10% maximum.

4. **Dans le secteur UPMp du port de pêche** :
   - seules sont autorisées les activités de vente en lien avec les activités portuaires et de pêche ;

5. **Dans les espaces commerciaux de périphérie de proximité, en entrée Sud de Dompierre-sur-Mer (zone 1AUXMc) et en bordure de la RD11 sur la commune de Saint-Rogatien (zone UXMc), tel que reportés dans l'OAP thématique « mixité fonctionnelle »** :
   - seule l'implantation de superette ou moyenne surface alimentaire dans la limite d'une surface de vente maximum de 2 000 m² est autorisée ;
   - les galeries commerciales sont interdites.

2.4 / EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS* EN VERTU DE L'ARTICLE R. 151-38 1e DU CODE DE L'URBANISME

Dans les emplacements réservés pour mixité sociale indiqués au document graphique n°5.2.2, les programmes de logement doivent respecter les pourcentages de logements locatifs sociaux indiqués dans le tableau ci-dessous. Ce pourcentage n'obère pas la possibilité de réaliser une opération mixte comportant d'autres destinations ou sous-destinations.

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER
Angoulins	ag_erms_01	100%
Aytré	at_erms_01	50%
	at_erms_03	50%
	at_erms_04	50%
	at_erms_05	50%
Châtelaillon-Plage	ct_erms_01	85%
	ct_erms_02	100%
	ct_erms_03	100%
	ct_erms_04	40%
	ct_erms_05	100%
	ct_erms_06	40%
	ct_erms_07	40%
	ct_erms_08	50%
	ct_erms-09	40%
	ct_erms-10	100%
	ct_erms-11	60%
	ct_erms-12	50%
	ct_erms-13	100%
Clavette	cl_erms_01	100%
Dompierre-sur-Mer	dp_erms_01	50%
Esnandes	es_erms_01	50%
Marsilly	ma_erms_01	25%
	ma_erms_02	25%
	ma_erms_03	25%
	ma_erms_04	25%
Nieul-sur-Mer	ni_erms_01	80%
Périgny	pg_erms_01	50%
	pg_erms_02	50%
	pg_erms_03	50%
	pg_erms_04	50%

NOM DE LA COMMUNE	N°DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ*	POURCENTAGE MINIMUM DE LOGEMENTS LOCATIFS* SOCIAUX À RÉALISER
Saint-Xandre	sx_erms_01	50%
	sx_erms_02	50%
Sainte-Soulle	ss_erms_01	100%
	ss_erms_02	50% (+ 50% logements abordables)

2.5 / SECTEUR DE PROGRAMMATION COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENT* D'UNE TAILLE MINIMALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 2e DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs indiqués au document graphique n° 5.2.2, les programmes de logements* doivent comporter une proportion de logements* d'une taille minimale selon la répartition suivante :

NOM DE LA COMMUNE	SECTEUR	PROPORTION	TAILLE MINIMALE DE LOGEMENT*
Aytré	Voir document graphique n° 5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T2
Sainte-Soulle	Voir document graphique n° 5.2.2	100% des logements* de la zone concernée	T3

2.6 / SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 151-38 3e DU CODE DE L'URBANISME

- Pour les communes d'Angoulins, Châtelaillon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Esnandes, Lagord, La Rochelle, La Jarne, L'Houmeau, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, Salles-sur-Mer, Marsilly, Saint-Rogatien, Sainte-Soulle, Saint-Vivien et Saint-Xandre, les programmes de logements* dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m² ;
- pour la commune d'Aytré, les programmes de logements* dont l'unité foncière, avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 1 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m² ;
- sont admis, sous réserve de contenir un pourcentage minimum de logements* locatifs sociaux, de logements* aidés ou d'accession abordable* repartis selon les secteurs indiqués au document graphique n° 5.2.2, et les pourcentages suivants :

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
1	La Rochelle (quartiers à forte proportion d'habitat social).	* Au minimum 30% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
2	La Rochelle (quartiers diversifiés).	* Au minimum 18% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
3	La Rochelle (quartiers péricentraux).	* Au minimum 20% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
4	La Rochelle (quartiers centraux).	* Au minimum 23% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 40% de PLUS au minimum ; - dont 30% de PLS au maximum. * Au minimum 15% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
5	Aytré (quartier de veille active de la politique de la ville).	*Au minimum 20% de PLS * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
6	Aytré (hors quartier de veille active de la politique de la ville).	* Au minimum 33% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAI au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
7	Angoulins, Dompierre-sur-Mer, Sainte-Soulle et Saint-Xandre.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum.
8	Châtelaillon-Plage.	* Au minimum 26% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum.
9	Esnandes, Saint-Rogatien, Saint-Vivien, Marsilly, L'Houmeau, Salles-sur-Mer.	* Au minimum 25% de logements* aidés : - dont 15% de PLAi au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS, PLI, investissement locatif défiscalisé, ou en accession financièrement abordable à la propriété* au maximum.
10	Nieul-sur-Mer.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum.
11	Périgny	* Au minimum 30% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum.
12	La Jarne.	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 15% de PLAi au minimum ; - dont 30% de PLUS au minimum ; - dont 55% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

NUMÉRO DE SECTEUR	COMMUNES CONCERNÉES	OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES
13	Puilboreau	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 45% de PLUS au minimum ; - dont 25% de PLS au maximum. * Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.
14	Lagord	* Au minimum 40% de logements* locatifs sociaux : - dont 30% de PLAi au minimum ; - dont 50% de PLUS au minimum ; - dont 20% de PLS au maximum. Au minimum 20% de logements en accession financièrement abordable à la propriété*.

Modalités de calcul :

- en cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée ;
- lorsque l'application de la règle conduit à ne faire que 1 ou 2 logements* locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être uniquement de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'État ;
- la règle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m² (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé) ;
- dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur au 19 décembre 2008, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements* aidés, dans la limite des agréments attribués par l'État ;
- dans les opérations d'ensemble* de type ZAC, lotissement, etc. relevant ou non d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de définir des lots ou des îlots pour accueillir le nombre de logements* sociaux générés par l'application du pourcentage réglementaire défini à l'échelle de l'opération ;
- dans les cas où une autorisation d'urbanisme générerait moins de 10 logements* sociaux en application du présent PLUi, à titre exceptionnel et au cas par cas, une mutualisation pourrait être envisagée entre différentes opérations relevant d'autorisations d'urbanisme indépendantes réalisées sur un même secteur (permis de construire groupé, permis d'aménager, etc.). Cette mutualisation pourrait se traduire par la réalisation de logements* sociaux en tout ou partie sur l'une des opérations tout en veillant au respect de la mixité sociale du secteur concerné et des éventuelles orientations d'aménagement définies au document d'urbanisme.

2.7 / LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

En dehors des secteurs de mixité sociale définis en application de l'article R. 151-38 3e du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent prévoir l'obligation de réaliser des logements en accession financièrement abordable à la propriété* qui s'applique pour tous les programmes de logements* dont l'unité foncière avant division à la date du 19 décembre 2008 est supérieure à 2 500 m² ou dont le nombre de logements* est supérieur ou égal à dix, ou dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m².

Modalités de calcul :

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

2.8 / QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, y compris les extensions, d'une emprise au sol de plus de 50 m², les toitures seront conçues de manière à pouvoir être solarisées, sauf contrainte dument justifiée.

Se reporter également à l'OAP thématique « Constuire aujourd'hui » (Fiche n° 2 - § Traitement de la 5ème façade).

Les logements* et hébergements* mono-orientés* sont interdits dans les nouveaux bâtiments* comportant au moins 5 logements*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux hébergements d'une pièce (T1) ;
- aux logements d'une pièce (T1) et deux pièces (T2) et aux hébergements de deux pièces (T2) disposant d'un espace extérieur de 3 m² minimum ou bénéficiant d'un système de ventilation naturelle.

Pour les constructions* destinées à l'habitation* faisant l'objet d'une rénovation thermique globale de niveau BBC, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur* et à l'emprise au sol* est autorisé pour permettre leur agrandissement sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :

- ne pas excéder 20 % de la hauteur* autorisée ;
- ne pas excéder 20 % de l'emprise au sol * autorisée si celle-ci est définie ;
- ne pas conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Ce dépassement ne dispense pas le projet de rénovation thermique du respect des autres règles applicables.

2.9 / OBLIGATIONS DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX DE CHALEUR CLASSES

Les constructions* nouvelles et l'ensemble des bâtiments* existants situés dans les périmètres de développement prioritaire des réseaux de chaleur classés, doivent s'y raccorder selon les modalités et les cas prévus exposés dans les annexes informatives du présent PLUi (Cf. pièce 6.2 –Annexes informatives R. 151-53- plans et notice explicative).

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 3

Zones Urbaines

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UC

La zone UC a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe les hébergements* démontables et saisonniers de type camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes.

Il s'agit majoritairement d'espaces ouverts et paysagers.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UC.

VOCATION DE LA ZONE UC

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- pérenniser et conforter la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UC définies ci-après.

ARTICLE UC-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UC sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › cinéma*,
- équipements d'intérêt collectif et services publics*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UC sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UC sont celles issues de la sous-destinations* « autres hébergements touristiques* ».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'hébergement touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UC-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- Pour les installations destinées au camping caravanning : 4,50 mètres.
- Pour les installations collectives d'accueil, de direction, de gardiennage et d'animation : 9 mètres.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 20% de l'espace dédié aux espaces communs, hors emplacement pour camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

ARTICLE UC-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

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

4.1.2 Exception

Lorsque cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situé(s) a moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*, et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

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

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière :

- les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) ;
- cette haie végétale peut-être doublée par un grillage d'une hauteur* inférieure ou égale à 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 60% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UC-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENT ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UC-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UD

La zone UD correspond principalement au tissu pavillonnaire de l'agglomération. Constituée de parcelles de grandes dimensions issues de découpages successifs de propriétés, le style et les époques de constructions* sont divers. L'hétérogénéité du parcellaire et la liberté des implantations confère à cette zone des potentialités foncières variables en fonction des quartiers, des rues, des configurations de parcelles ou des masses végétales présentes.

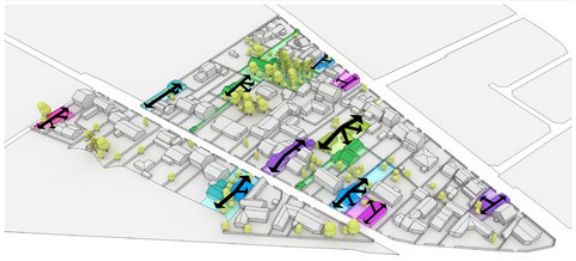
La zone UD se compose de trois secteurs :

- **le secteur UD1 « Liberté & rez-de-chaussée »** concerne les tissus bâtis implantés à proximité ou en limite d'enveloppe urbaine. Le règlement définit une volumétrie plutôt basse, limitée au rez-de-chaussée mais les implantations autorisées sont nombreuses et permettent ainsi la réalisation d'une diversité de formes urbaines et architecturales ;
- **le secteur UD2 « Aéré & contraint »** couvre les tissus d'habitat diffus qui présentent des tailles de terrains très hétérogènes. À proximité du littoral, en périphérie d'un centre-ville, d'un centre-bourg ou dans les secteurs arborés, les situations donnent lieu à des densités et des implantations diversifiées. Le règlement prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols afin de préserver le caractère aéré où prédomine le végétal et/ou les vues ouvertes vers le grand paysage ;
- **le secteur UD3 « Continu & ordonné »** concerne principalement les tissus bâtis de villages, de hameaux où les implantations et les formes architecturales y sont denses et hétérogènes. L'insertion de nouvelles constructions* dans le prolongement des constructions existantes* ou selon la même ligne d'implantation permettra de préserver autant que possible les espaces libres* et le caractère des lieux.
- **le secteur UDc « Périmètre de captage »** concerne le captage de Casse-Mortier sur la commune de Clavette. Dans ce secteur, la constructibilité est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire pour les extensions ou annexes de construction existante.

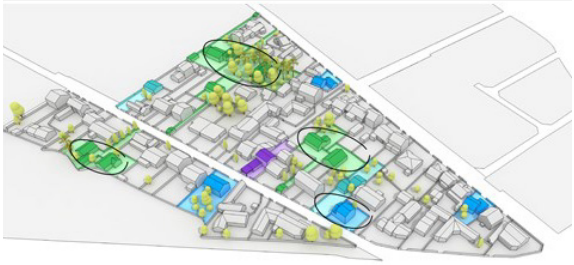
Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (voir pièce n°3.2 du dossier) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UD.

UD1 « Liberté & rez-de-chaussée »



UD2 « Aéré & contraint »



UD3 « Continu & ordonné »

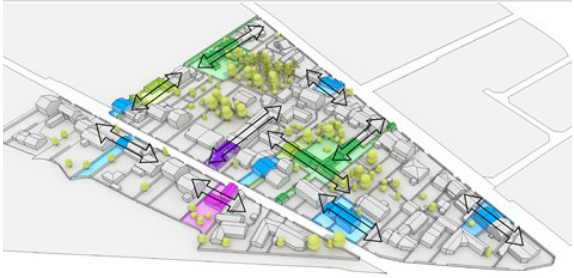


Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UD.

VOCATION DE LA ZONE UD

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée et modérée des tissus au regard des risques, des servitudes inscrites sur le document d'urbanisme et/ou de la capacité des équipements publics dans ces secteurs.

Le secteur UDc a vocation à réduire la constructibilité afin de préserver la qualité de l'eau souterraine pour le captage.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UD définies ci-après.

ARTICLE UD-1
Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UD sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- centre de congrès et d'exposition*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

Dans le secteur UDc est en plus interdit la création de nouveau logement.

ARTICLE UD-2
Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UD sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS*

Les constructions* autorisées en zone UD, excepté dans son secteur UDc, sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerces et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques* ;
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*.

Dans le secteur UDc, seule la destination habitation* est autorisée.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

› que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,

› que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,

› dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE.

- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

› les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,

› les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UD-3
Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité* :

- dans le 1er cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	- Si la surface (S) du terrain est **inférieure ou égale à 500 m² :** E = S x 0,5. - Si la surface (S) est comprise **entre 501 et 1 000 m² :** E = 250 + [(S-501) x 0,2]. - Si la surface (S) est comprise **entre 1001 et 2 000 m² :** E = 350 + [(S-1001) x 0,1]. - Si la surface (S) est **égale ou supérieure à 2 001 m² :** E = 450 + [(S-2001) x 0,05].
	Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi et ne s'applique pas en cas de démolition / reconstruction totale ou partielle.
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	- Si la surface (S) du terrain est **inférieure ou égale à 500 m² :** E = S x 0,2. - Si la surface (S) est comprise **entre 501 et 1 000 m² :** E = 100 + [(S-501) x 0,1]. - Si la surface (S) est comprise **entre 1001 et 2 000 m² :** E = 150 + [(S-1001) x 0,08]. - Si la surface (S) est **égale ou supérieure à 2 001 m² :** E = 230 + [(S-2001) x 0,02].	
	Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi et ne s'applique pas en cas de démolition / reconstruction totale ou partielle.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UD3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	- Si la surface (S) du terrain est **inférieure ou égale à 500 m² :** E = S x 0,35. - Si la surface (S) est comprise **entre 501 et 1 000 m² :** E = 175 + [(S-501) x 0,15]. - Si la surface (S) est comprise **entre 1001 et 2 000 m² :** E = 250 + [(S-1001) x 0,10]. - Si la surface (S) est **égale ou supérieure à 2 001 m² :** E = 350 + [(S-2001) x 0,05].	
	Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi et ne s'applique pas en cas de démolition / reconstruction totale ou partielle.	
Hauteur* totale (H)	Bande A* (20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UDC

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Une augmentation de 20% maximum de l'emprise au sol initiale est autorisée dans la limite de 50 m².
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UD1, UD2, UD3 ET UDc

Les dispositions relatives à l'emprise au sol* des constructions* sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

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

Le coefficient d'emprise au sol échelonné et les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pièce n° 3.2), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date

d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;

- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UD-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau* » et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition d'être traité de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre des secteurs couverts par une OAP spatialisée, l'ensemble des modèles d'implantation de la zone concernée peuvent s'appliquer sans restriction et suivant les orientations traduites au travers de l'OAP.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une des voies.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Les bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement du domaine public maritime, un retrait d'au moins 10 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments*.

Règles applicables aux constructions existantes (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UD1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UD1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UD2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UD2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Non admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Non admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UD3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UD3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - De la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - D'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - Des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

Dispositions particulières :

Dans le hameau de Pommerou, situé dans les communes de Clavette et de Saint-Rogatien, les nouvelles constructions*, les extensions* et les annexes* correspondant aux modèles façade* sur rue et pignon sur rue sont interdites en plus des modèles déjà interdits dans ce secteur.

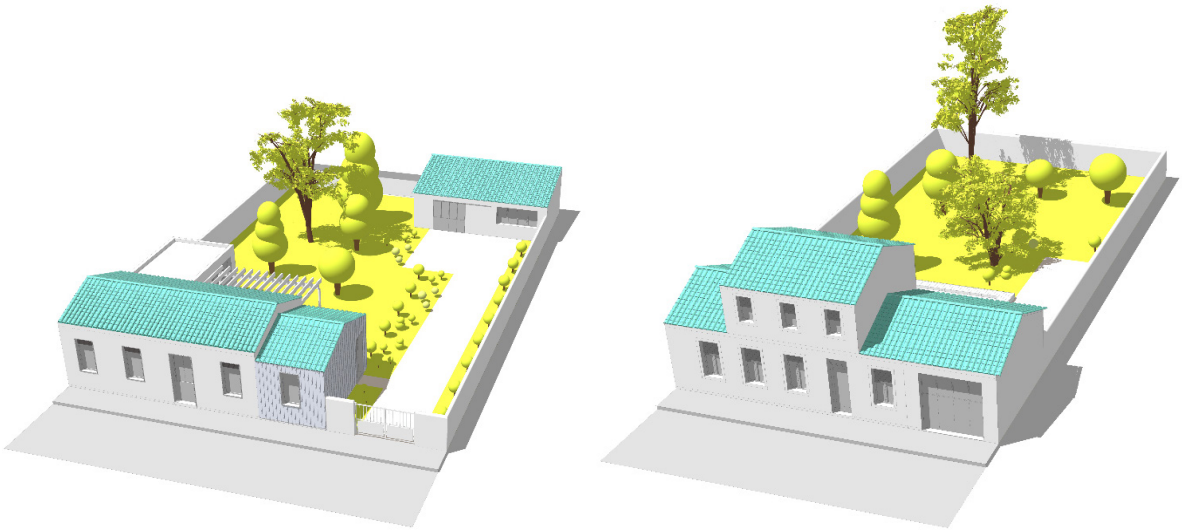
4.1.5 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UDc

Les nouvelles constructions* sont interdites dans le secteur UDc.

Pour l'évolution des constructions* existantes (extension* et annexe), tous les modèles sont autorisés.

4.1.6 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

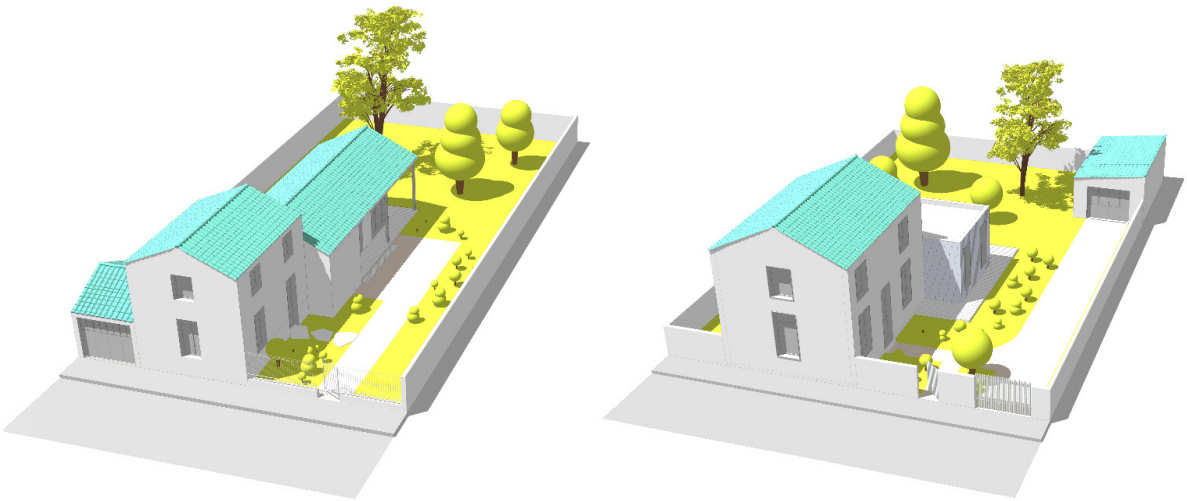
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne doit pas se réduire à une porte de garage;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
  - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
  - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublée ou non de haies vives d'essences variées (se reporter à la liste des essences présente dans l'OAP thématique paysage & TVB). La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

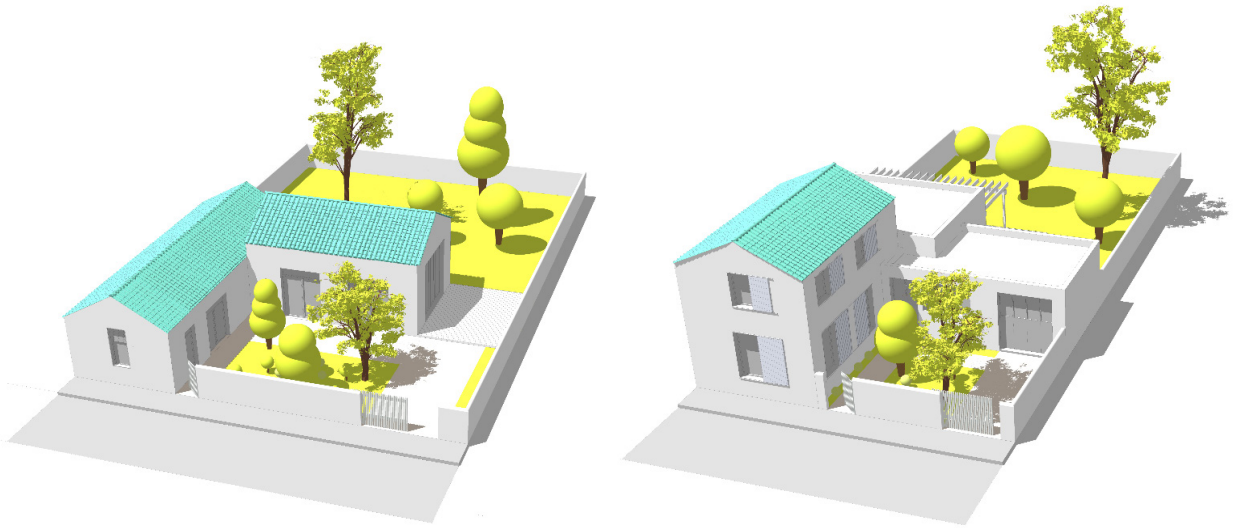
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
  - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
  - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublée ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 30 m² et d'une largeur minimum de 4 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

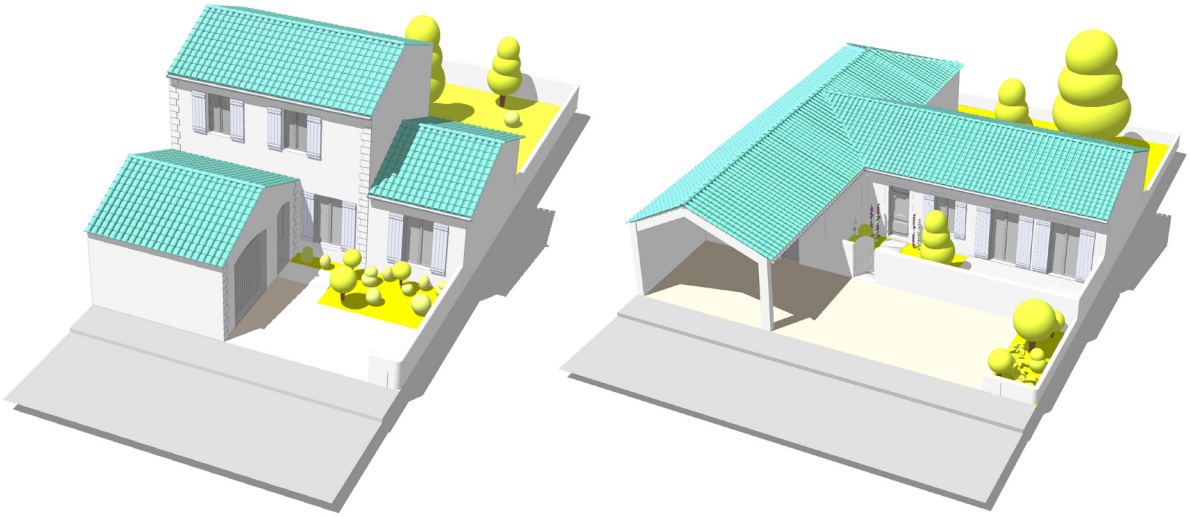
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
  - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
  - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublée ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

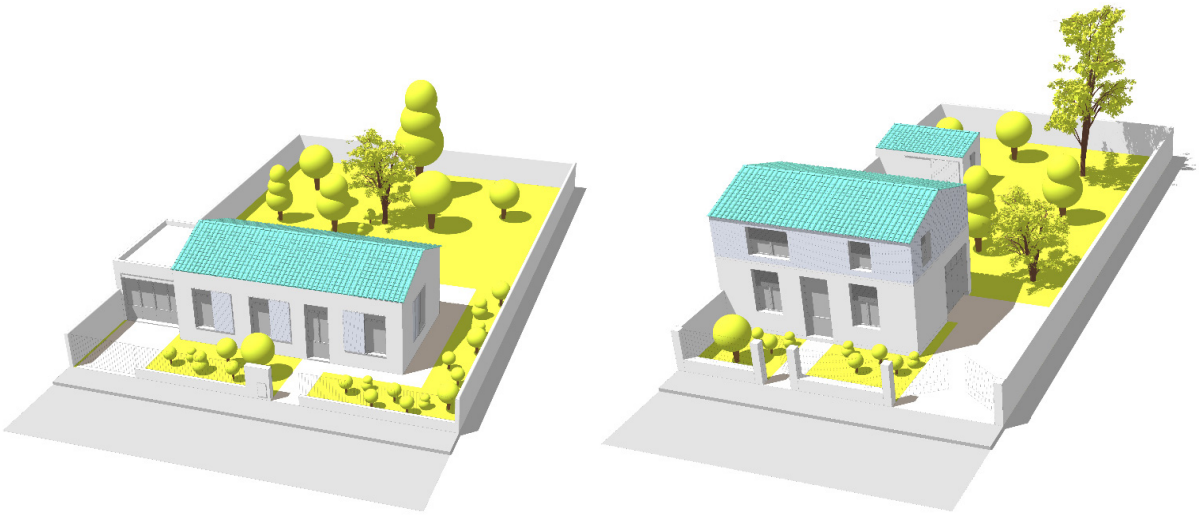
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 6 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

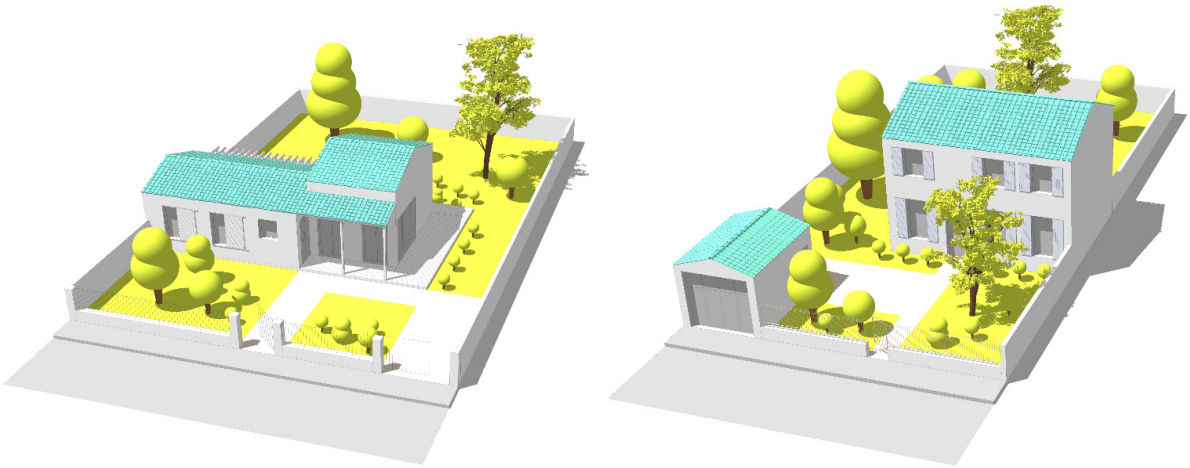
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
  - › d'un mur bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
  - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
  - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments existants bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 7 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 7 mètres mesuré depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 30% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

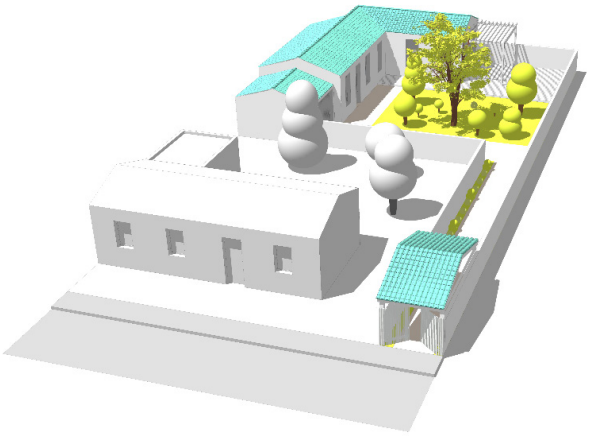
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

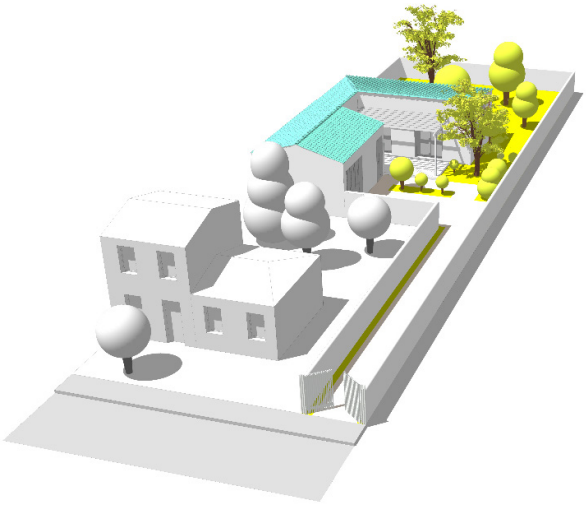
- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,80 mètre. Afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines :
  - › celle-ci pourra être ponctuellement supérieure à 1,80 mètre,
  - › il pourra être imposé une hauteur inférieure à 1,80 mètre ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardin depuis la voie,
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle maximale du jardin depuis la voie,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* ou d'un dispositif à claire-voie* doublé ou non de haies vives d'essences variées. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein,
  - › d'une haie et /ou d'un talus.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté* sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

LE SECOND RANG





Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul
*H = hauteur**

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Piscines

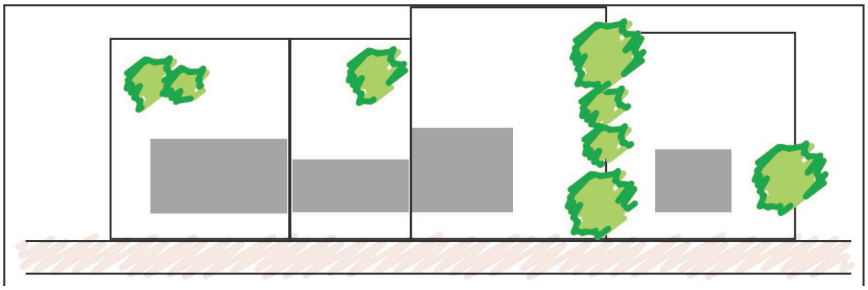
Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

La construction de nouvelle piscine enterrée, semi-enterrée ou hors sol est interdite dans le secteur UDc.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UD1

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 ou R supérieur ou égal à H. Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 2 mètres pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UD2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 ou R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 ou R supérieur ou égal à H.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Une marge de recul au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites séparatives* jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle est exigée dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UD3

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 2 mètres pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.6 Dispositions réglementaires du secteur UDc

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 ou R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 ou R supérieur ou égal à H.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.3.2 Clôtures en limites séparatives

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

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

d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapotranspiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFERIEURE OU EGALE A 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 501 M²
Secteur UD1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UD2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UD3 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UDc Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*. Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

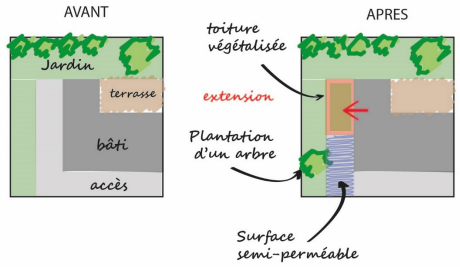
Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;

- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UD-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UD-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UE

La zone UE correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics, etc.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UE, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

VOCATION DE LA ZONE UE

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions* futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments* de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UE définies ci-après.

ARTICLE UE-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UE sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :
  - › Industrie*,
  - › Entrepôt*,
  - › Bureaux*,
  - › Cuisine dédiée à la vente en ligne*,

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;

- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UE-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UE sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en UE sont celles issues de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sous réserve de la recherche d'une intégration au site ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- salles d'art et de spectacles* ;
- équipements sportifs* ;
- autres équipements recevant du public*.
- lieux de culte*.

Sont également autorisés : les centres de congrès et d'exposition*.

Les constructions* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ZONE UE

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;

- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UE-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UE-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.1.2 Dispositions particulières

L'implantation des nouvelles constructions* doit chercher une harmonie d'implantation avec les constructions* voisines existantes. Une implantation pourra être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives* et ce dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UE-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UE-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UJ

La zone UJ caractérise les espaces urbanisés des communes dévolus aux jardins familiaux* ou partagés*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UJ définies ci-après.

ARTICLE UJ-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols, et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE UJ-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UJ sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UJ sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics* constituant des installations ou locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés tels que les antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques... sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* constituant des constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux* ou partagés* sous réserve que :
  - › les abris de jardin n'excèdent pas une emprise au sol* de 10 m² par unité cultivée* et une hauteur* de 4,5 mètres,
  - › les locaux techniques collectifs n'excèdent pas une emprise au sol* de 80 m² par jardin familial* ou partagé* et une hauteur* de 6 mètres,
  - › les serres* collectives n'excèdent pas une emprise au sol* de 80 m² par jardin familial* ou partagé*, et une hauteur* de 6 mètres,
  - › les aires de stationnement ne soient ni cimentées, ni bitumées ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* admis ci-dessus.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UJ-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UJ-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les bâtiments* doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments* doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les clôtures peuvent être constituées :
  - › d'un grillage,
  - › de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
  - › les murs de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;
- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera

en harmonie avec le reste de la clôture ;

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UJ-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE UJ-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UJ-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UJ-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UJ-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UL

La zone UL correspond principalement aux tissus d'habitat individuel de l'agglomération qui ont été réalisés selon un mode de production planifié et aménagé sur d'anciennes grandes unités foncières sous forme principale de lotissement et depuis les années 50 pour leur grande majorité, ou dès le début du 20ème siècle sous des formes plus denses dans le cadre de projets de type balnéaire. Les opérations ont donné naissance à des formes urbaines :

- peu denses pour les réalisations les plus anciennes, post 1950, avec une implantation des constructions* en ordre semi-continu ou discontinu et en retrait des voies sur des terrains de tailles confortables ;
- plutôt compactes et optimisées pour les opérations les plus récentes, post 1990, avec une implantation en ordre continu ou semi continu, à l'alignement ou en léger retrait sur des plus petites surfaces parcellaires.

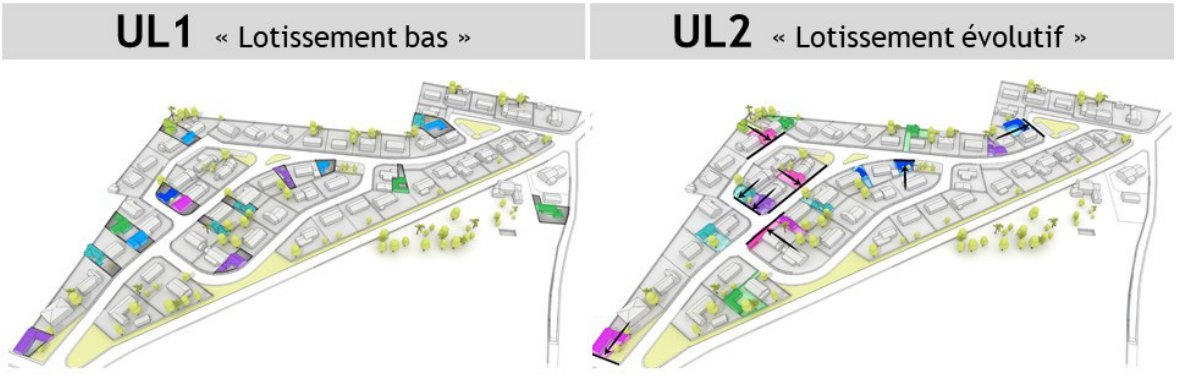
La zone UL se compose de deux secteurs :

- **le secteur UL 1 « lotissement bas »** couvre des lotissements pavillonnaires où les terrains et les implantations sont relativement homogènes. Le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation en rez-de-chaussée afin de faciliter la diversification des formes urbaines existantes et nouvelles sans dépasser un étage. Ce secteur a principalement été utilisé dans des villes soumises à la loi littoral ou avec des enjeux paysagers liés à des vues sur des monuments, comme à Marsilly ;
- **le secteur UL 2 « lotissement évolutif »** concerne les lotissements pavillonnaires réalisés à différentes époques de construction*, comme en témoigne la diversité des tailles et des formes du parcellaire. En revanche, les constructions existantes* sont le plus souvent homogènes. La liberté des implantations autorisées par le présent règlement permet de progresser vers des formes urbaines et architecturales plus variées.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UL.

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UL



VOCATION DE LA ZONE UL

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification mesurée des tissus.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UL définies ci-après.

ARTICLE UL-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UL sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris:

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- centre de congrès et d'exposition*;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UL-2
Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UL sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UL sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerces et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques* ;
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*,
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,

› que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,

› dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;

- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

› les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;

› les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**

- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UL-3
Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1er cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UL 2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m)	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UL 1 ET UL 2

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

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

ARTICLE UL-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de 7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* «bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* «cinéma*».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre des secteurs couverts par une OAP spatialisée, l'ensemble des modèles d'implantation de la zone concernée peuvent s'appliquer sans restriction et suivant les orientations traduites au travers de l'OAP.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une des voies.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UL 1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

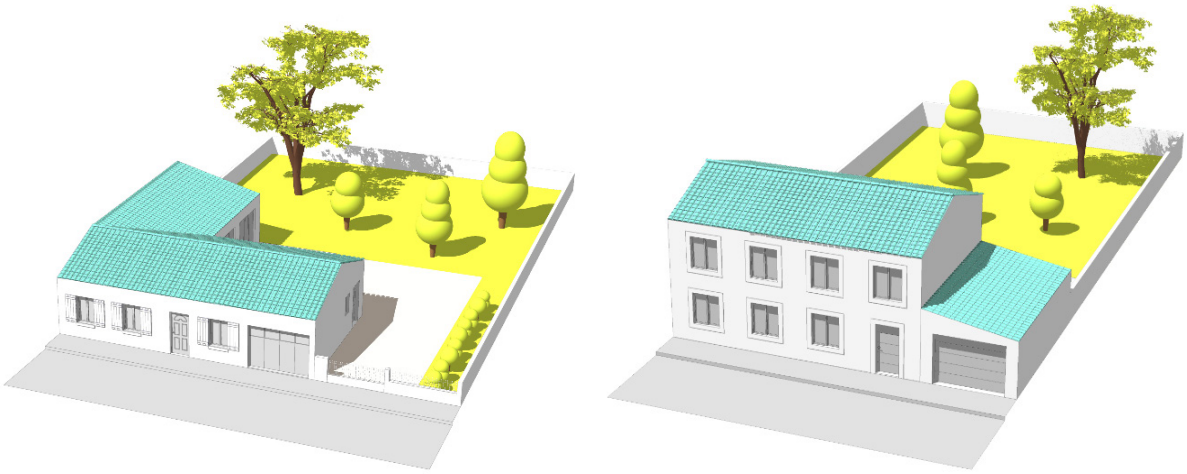
4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UL 2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UL 2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.4 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie sont interdits*.

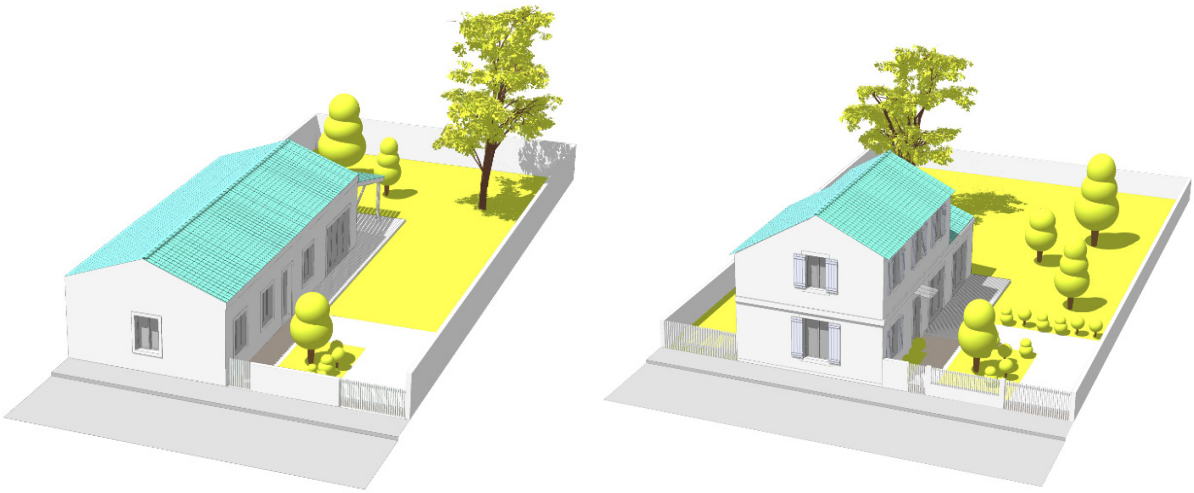
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne doit pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

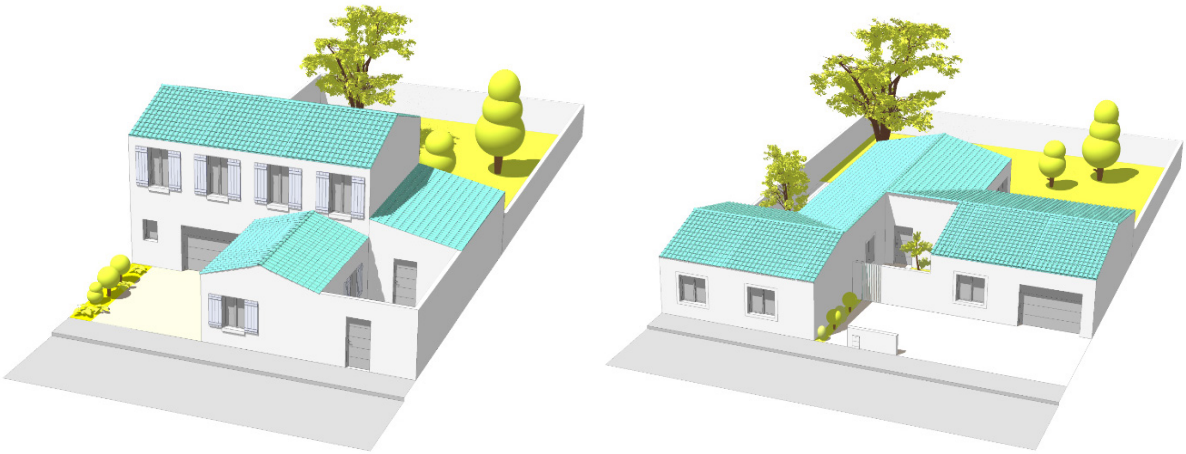
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

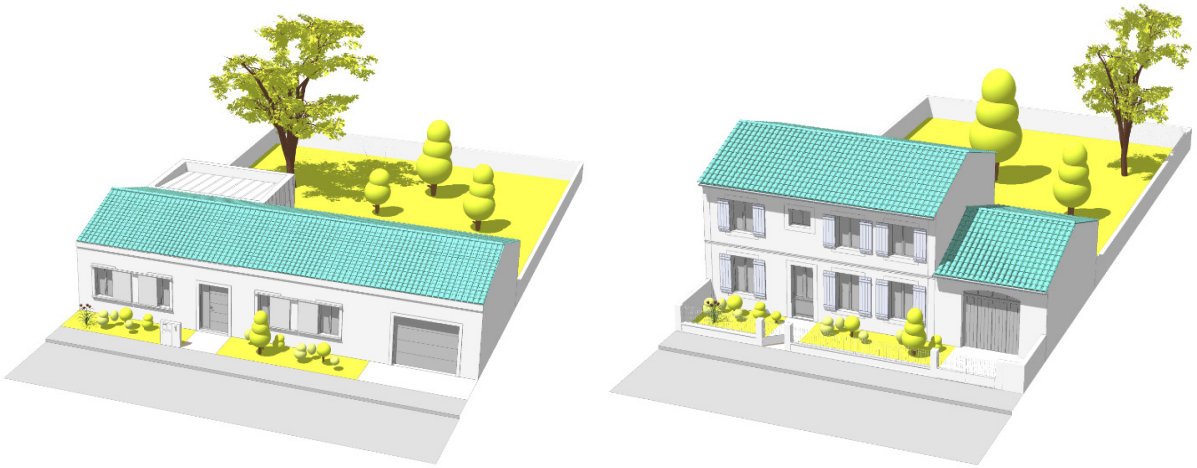
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, qui est implantée en retrait et orientée vers la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

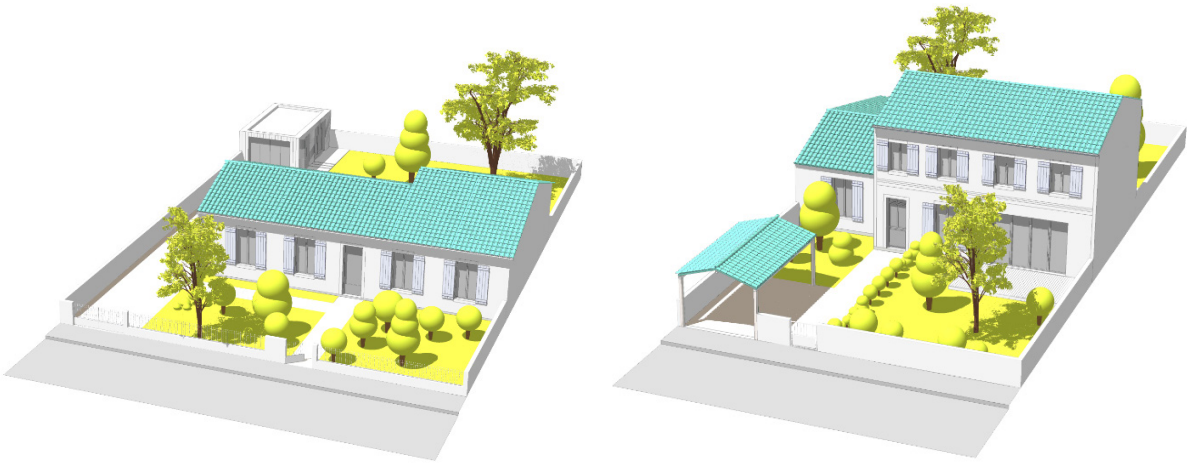
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
  - › d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments existants bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

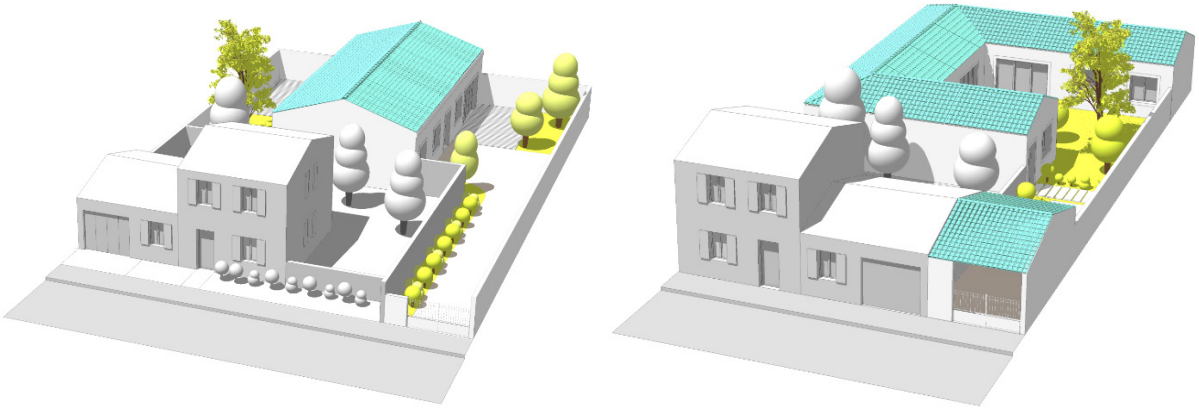
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre,
  - › d'une haie et/ou un talus. Ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul
*H = hauteur**

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

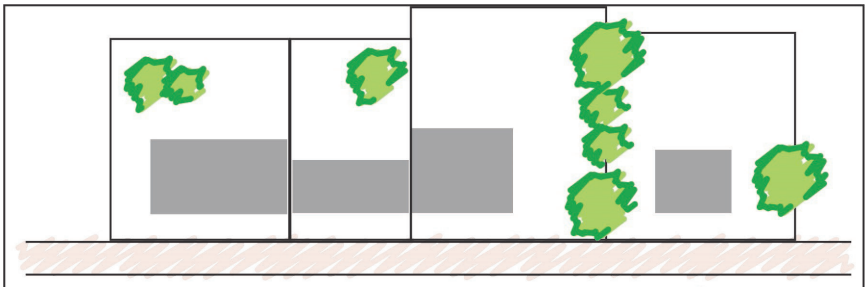
Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UL 1

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 ou R égal à 3 m minimum si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent être implantées en limite séparative*.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UL 2

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*.
En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures.
En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.3.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.3.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFERIEURE OU EGALE A 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 501 M²
Secteur UL 1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UL 2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

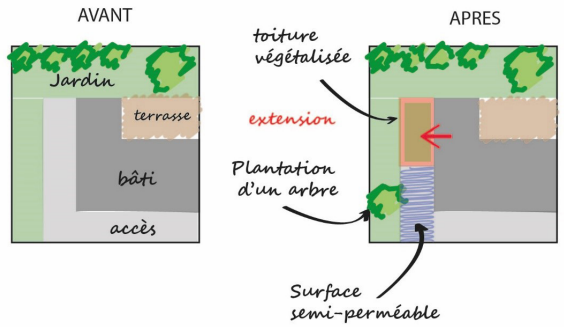
Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UL-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UL-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter au chapitre 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UL-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UM

La zone UM correspond :

- aux tissus de maisons de ville situés historiquement en périphérie des cœurs de ville, dans les tissus de faubourg de la ville de La Rochelle et de sa 1ère couronne ou de Châtelaillon-Plage. Le bâti est relativement dense et haut, avec des constructions* allant jusqu'au R+2 voire R+3, organisées principalement sous la forme d'îlots fermés de dimensions variables, proposant une ambiance minérale sur rue et à dominante végétale en cœur d'îlot. Les constructions* sont généralement implantées sur des parcelles profondes et étroites et sont le plus souvent mitoyennes ;
- aux tissus denses de l'agglomération ou qui ont été repérés pour évoluer vers des formes d'habitat plus compactes ou urbaines, comme à La Jarne, Puilboreau ou Saint-Vivien. Les constructions* sont implantées en ordre continu ou semi-continu à l'alignement ou en retrait de la voie, et disposent, le plus souvent d'un espace privé végétalisé à l'arrière du bâti ;
- les formes urbaines correspondent à des maisons hautes, des petits collectifs ou de l'individuel superposé.

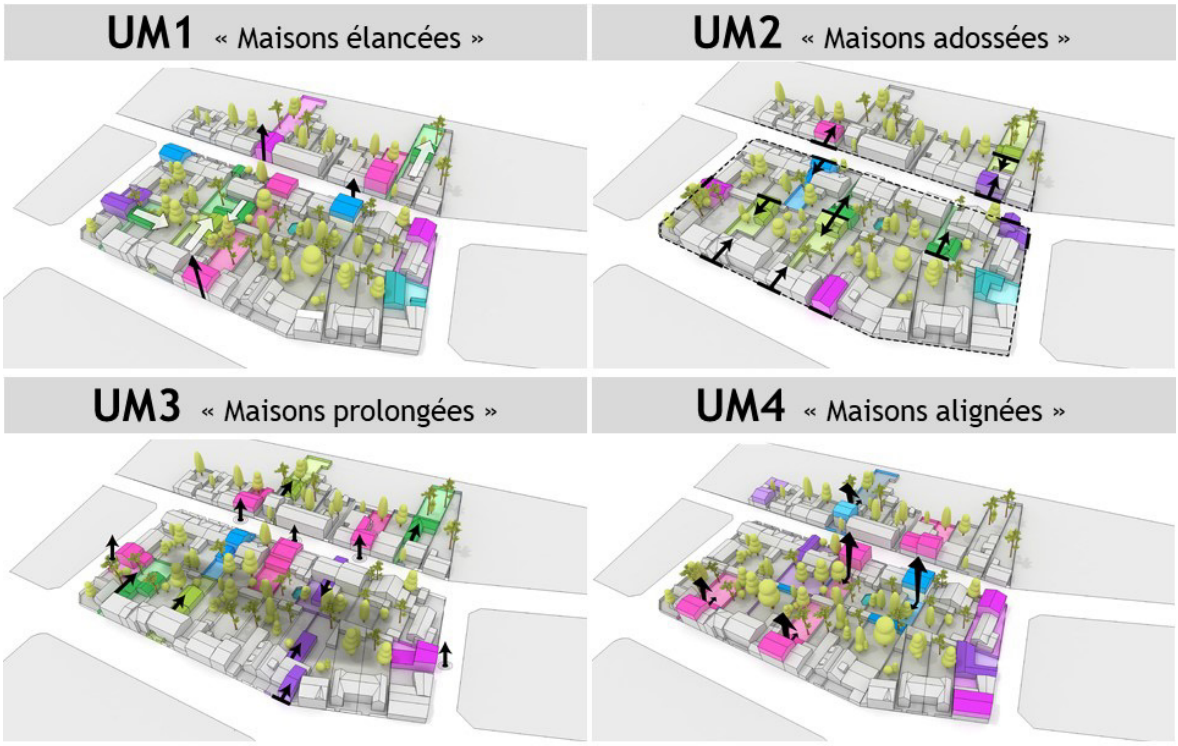
La zone UM se décompose en cinq secteurs :

- **le secteur UM1 et son sous-secteur UM1a « Maisons élancées »** correspond aux tissus urbains très denses où les constructions*, de hauteurs* variables, sont essentiellement implantées à l'avant de la parcelle. Les nouvelles constructions* doivent renforcer cet alignement bâti déjà présent, en exploitant les dernières possibilités d'insertion proche de la voie ou en surélévation des constructions existantes*. Les volumes fins et élancés sont recherchés afin d'accentuer le caractère identitaire de la maison de ville : habitation cossue et imposante. Les implantations à l'arrière d'un premier rideau de construction* peuvent venir conforter la densité du tissu ;
- **le secteur UM2 « Maisons adossées »** couvre les tissus urbains qui ménagent des possibilités d'implantation dans la profondeur de la parcelle. Les constructions existantes* implantées à l'alignement ou en léger retrait offrent aux nouvelles constructions* la faveur d'une implantation en cœur d'îlot. L'accroche à la limite de fond de terrain est obligatoire afin de laisser aux constructions existantes* un espace de jardin confortable et de limiter les vues directes en direction des propriétés voisines ;
- **le secteur UM3 « Maisons prolongées »** délimite les espaces bâtis où l'implantation à l'avant de la parcelle est la plus commune. Quelle que soit la configuration de la parcelle, les nouvelles constructions* doivent se rapprocher autant que possible des constructions existantes*, de celles édifiées simultanément ou d'une limite séparative* si le terrain est nu afin de conserver des espaces libres* d'un seul tenant ;
- **le secteur UM4 « Maisons alignées »** concerne les espaces bâtis qui disposent de cœurs d'îlots, le plus souvent arborés et/ou végétalisés. Les implantations proches de la voie sont privilégiées et facilitées pour limiter les possibilités d'insertion des nouvelles constructions* dans les cœurs d'îlots ;
- **le secteur UM5 « Maisons hautes »** couvre les espaces bâtis situés, essentiellement le long d'axes principaux ou secondaires en devenir. Ce secteur détient un fort potentiel d'investissement, il possède de nombreuses possibilités d'intensification à l'avant des parcelles et ne contraint pas fortement les insertions urbaines à l'arrière.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UM.

Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UM (hors UM5).



VOCATION DE LA ZONE UM

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du bâti existant et une intensification forte des tissus qui peut être mesurée en cœur d'îlot en fonction des secteurs.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UM définies ci-après.

ARTICLE UM-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UM1 sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerces* liés à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UM-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UM sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UM sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques* ;
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*,
  - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activité de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions *(H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UM-3
Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*.

- dans le 1er cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM1 ET SON SOUS-SECTEUR UM1a

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	UM1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2). UM1a : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM4

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 5 mètres (rez-de-chaussée).

3.5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UM5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (20 m).	(H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Bande B* (Au-delà de 20 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.6. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES SECTEURS UM1 ET SON SOUS-SECTEUR UM1a, UM2, UM3, UM4, UM5

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

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation* peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Sur le territoire de la commune de Châtelaillon-Plage, dans le cas d'une parcelle d'une longueur inférieure à 20 m, les nouvelles constructions* situées en limite de fond de parcelle ne peuvent excéder une hauteur* de 5 mètres (rez-de-chaussée) dans une bande de 3 m, les dispositions de la bande A ou B ne s'appliquant pas dans ce cas de figure. Dans le cas d'un terrain à l'angle de 2 voies publiques, cette exception ne s'applique pas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile, ou en cas d'impossibilité de maillage liée à un élément naturel (ruisseau, falaise, plage...) ou physique (voie ferrée, canal...).

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour les caractéristiques d'une zone refuge) ;
- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UM-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion,** tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau* » et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif*, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires

aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n°5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition qu'elles soient traitées de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre des secteurs couverts par une OAP spatialisée, l'ensemble des modèles d'implantation de la zone concernée peuvent s'appliquer sans restriction et suivant les orientations traduites au travers de l'OAP.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une des voies.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation* participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM1 et sous-secteur UM1a

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM1 et son sous-secteur UM1a, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle jardin à l'avant est admis lorsque les constructions existantes* sont implantées avec un retrait identique le long d'une même voie et sur plusieurs unités foncières contiguës. En vue d'harmoniser l'implantation des constructions*, la nouvelle construction principale* peut donc être implantée en retrait de la limite d'emprise de la voie* afin de respecter la séquence existante ».	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si la nouvelle construction* jouxte le bâtiment* existant ou l'unité foncière de la parcelle de premier rang ».	Admis

4.1.5 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM4

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM4, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* »	Admis

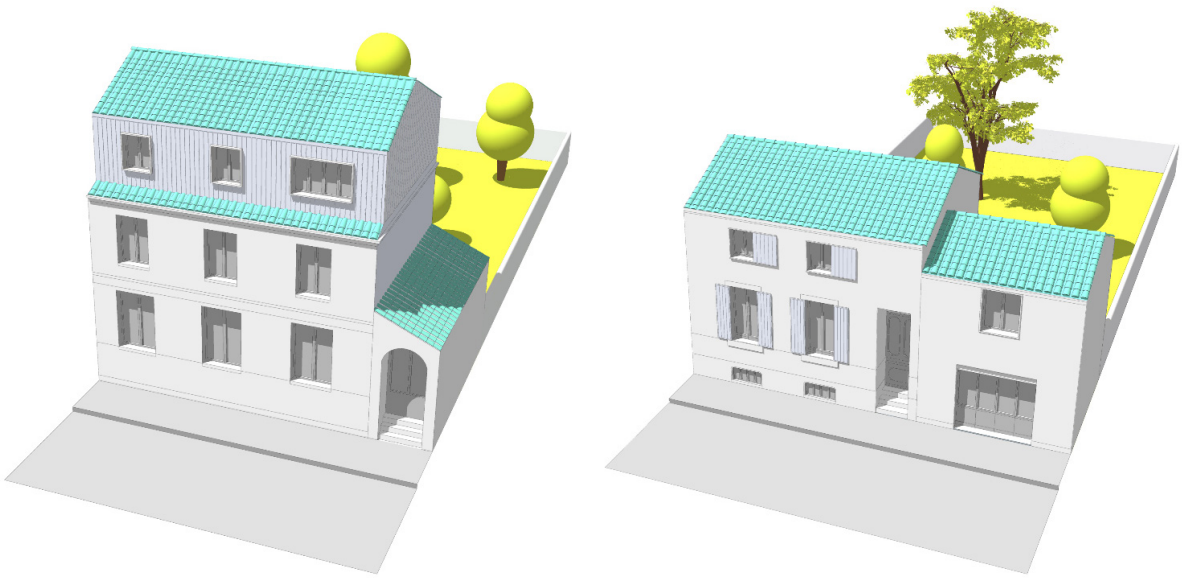
4.1.6 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UM5

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UM5, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.7 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

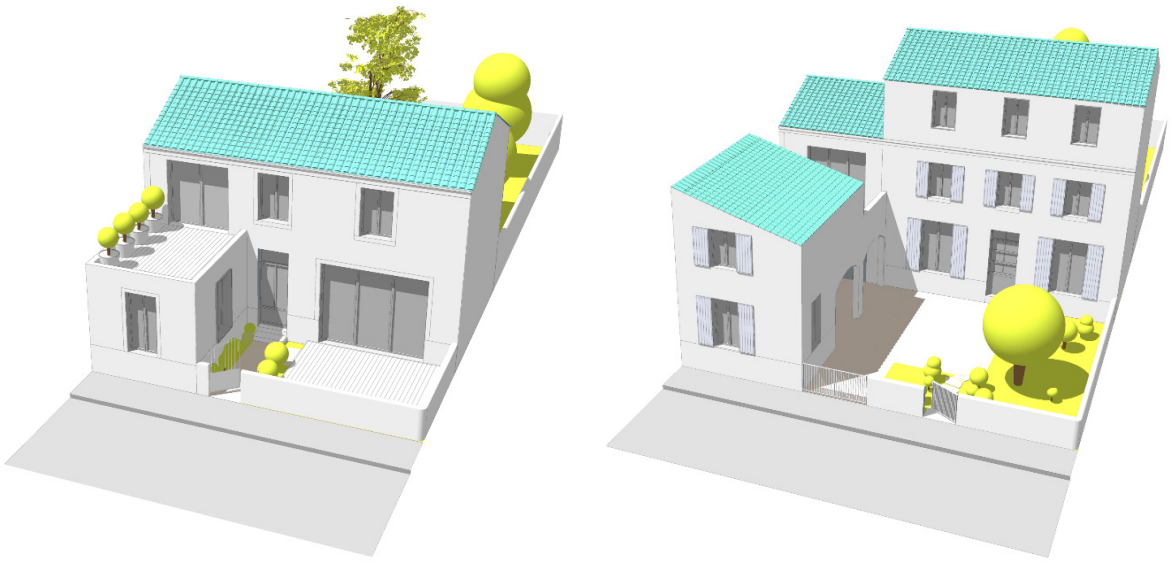
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

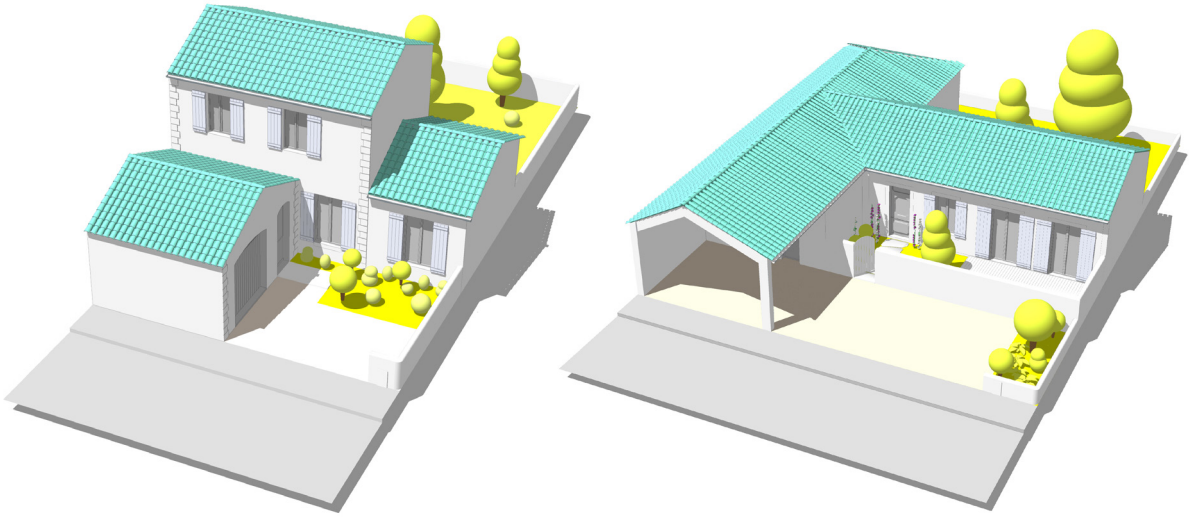
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie* ;.
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.-

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Cette clôture ne doit pas être doublée de haies vives ou d'un feston*,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

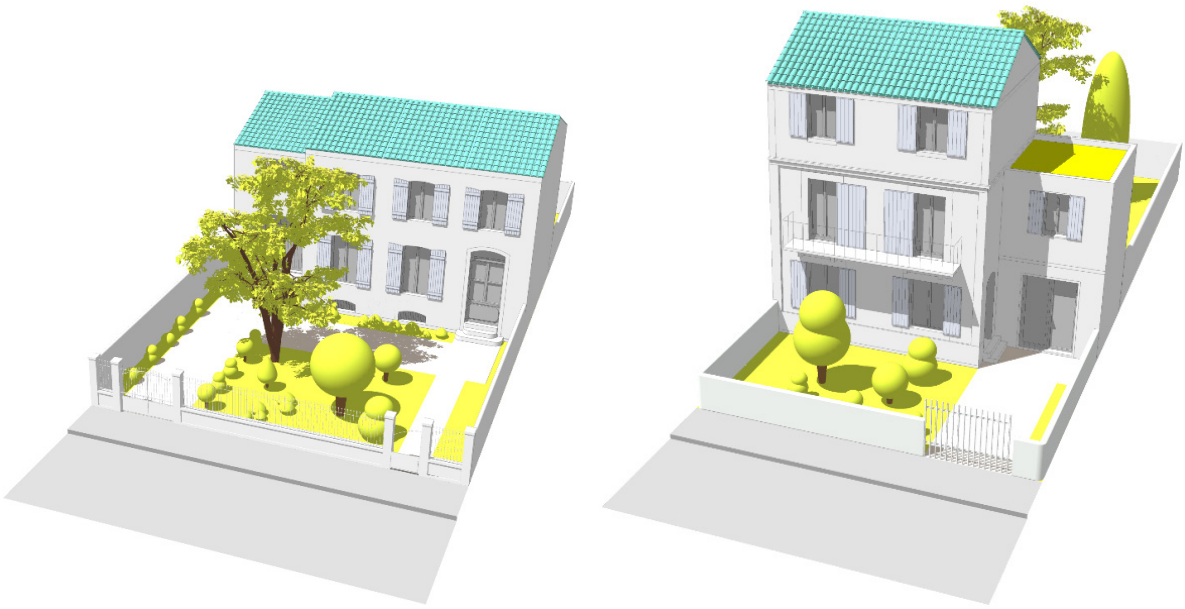
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* maximale de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques.

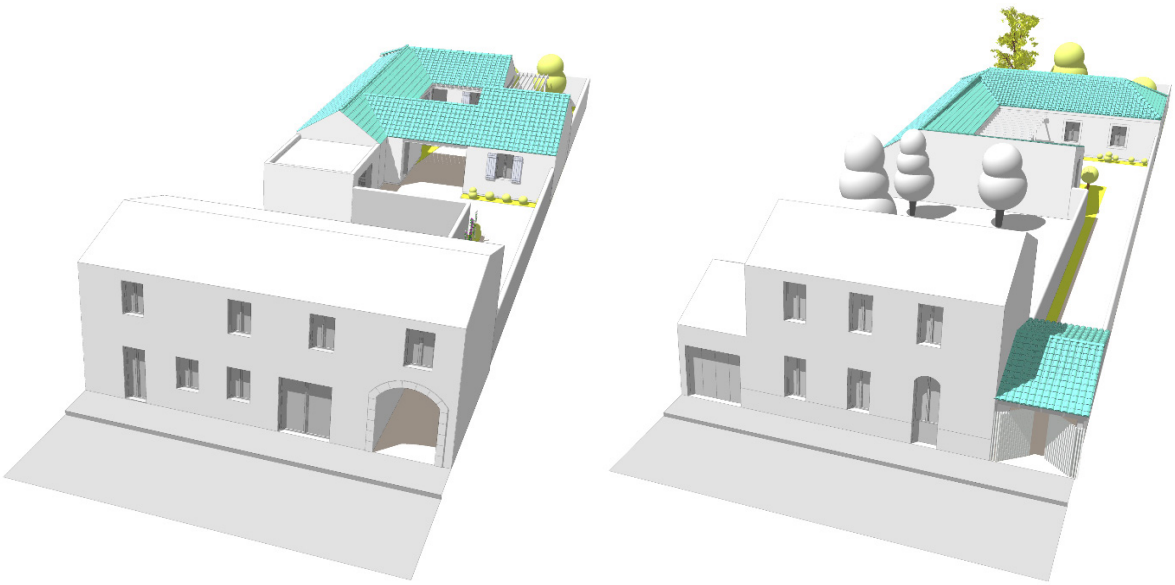
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

NB : R = recul / H = hauteur.*

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Attiques

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.

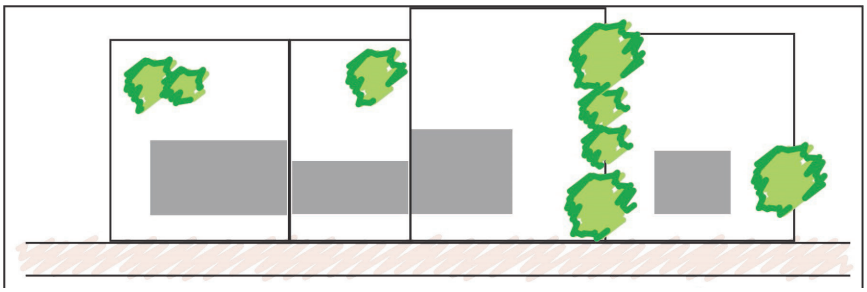
Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UM1 et son sous-secteur UM1a

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UM2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur la limite de fond de terrain. En cas de limites séparatives laissées libres* : R égal 0 ou R supérieur ou égal à H/2 si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes. Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UM3

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide), ou R supérieur ou égal à H avec un minimum de 3 m si la façade* comporte des ouvertures.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.6 Dispositions réglementaires du secteur UM4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H, avec un minimum de 3 m si la façade* orientée vers la limite séparative* comporte des ouvertures. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.7 Dispositions réglementaires du secteur UM5

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 20 m)	Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

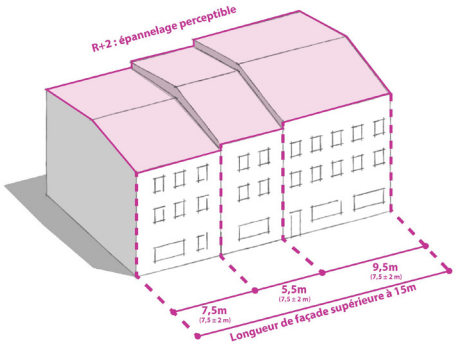
4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

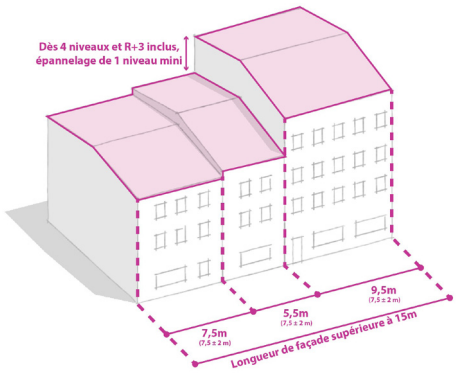
4.3.1 Epannelage des constructions*

Les bâtiments dont la longueur de la façade principale* est égale ou supérieure à 15 mètres, ne peuvent pas avoir une hauteur* uniforme. Dans ce cas, les constructions* doivent présenter un épannelage selon un rythme non répétitif respectant des séquences* comprises entre 5 et 15 m de long (plus ou moins 2 m) avec entre chacune d'elles :

- une différence de hauteur* perceptible depuis la voie* pour les constructions* de 2 à 3 niveaux*.



- une différence d'un niveau minimum pour les constructions* atteignant ou excédant 4 niveaux*.



Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation d'une construction* existante ni aux pignons* des constructions*.

4.3.2 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.3.3 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

	SURFACE DU TERRAIN INFERIEURE OU EGALE A 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UM1 et UM1a Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UM2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UM3 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UM4 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*
Secteur UM5 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

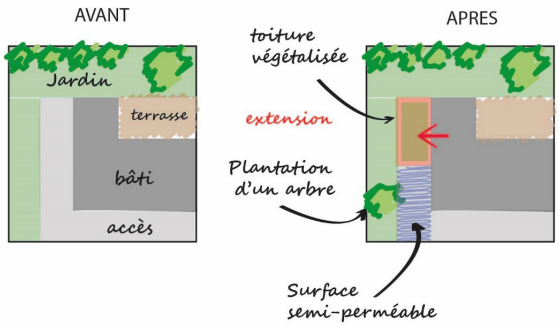
Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
- › atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

ZONE UM

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UM-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UM-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UP

La zone UP correspond aux espaces spécifiques des ports de plaisance : quais, pontons, zones de mouillage, digues etc. En fonction de la configuration du port, la zone peut également englober partiellement la mer.

La vocation de cette zone est axée sur les activités nautiques, de loisirs liés à la mer, de pêche et à la navigation de plaisance.

La zone UP proprement dite correspond au port de Plaisance des Minimes ainsi que de la zone nautique du bout blanc à La Rochelle.

Par ailleurs, la zone UP comprends deux secteurs :

- **UPn :** Ce secteur caractérise le site spécifique du plateau nautique à La Rochelle qui regroupe une trentaine d'entreprises aux activités diversifiées liées au nautisme.

  Au niveau de cette zone technique, les entreprises profitent de la présence d'un engin de 150 tonnes pour leurs opérations de sorties et de mises à l'eau de grosses unités.

  Ce secteur vise au maintien et au développement de ces activités industrielles en lien avec les activités nautiques et de navigation de plaisance, tout en permettant la présence d'une plus forte mixité tel que le commerce et les bureaux* ;

- **UPp** : Ce secteur comprend le port de Plomb sur les communes de Nieul-sur-Mer et L'Houmeau, le port du Loiron à Angoulins-sur-Mer, le port de Châtelaillon-Plage et le port des Boucholeurs à Châtelaillon-Plage et le port de Port Neuf à La Rochelle.

  Ce secteur regroupe les activités de plaisance, de loisirs liés à la mer et de nautisme, ainsi que les activités liées à la pêche, à la mytiliculture ou à l'ostréiculture comprenant entre autres les cabanes ostréicoles sur le domaine public maritime du Port du Loiron.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n°3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UP.

VOCATION DE LA ZONE UP

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- conserver le caractère portuaire en préservant l'activité nautique et de plaisance ;
- entretenir les activités liées à la pêche et à l'ostréiculture ;
- permettre l'implantation d'activités industrielles en lien avec l'activité nautique au niveau du plateau nautique ;
- maintenir une activité commerciale liée à l'activité nautique sur le port des Minimes ;
- limiter l'impact sur les milieux naturels environnants remarquables et prévenir les risques naturels par submersion marine.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UP définies ci-après.

ARTICLE UP-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et natures d'activité

Dans la zone UP sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* » :
  - › artisanat et commerce de détail*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › hôtels*,
  - › cinéma*.
- dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » :
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :
  - › lieux de culte*.

Sont également interdits dans la zone UPp les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :
  - › locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*,
  - › salles d'art et de spectacles*,
  - › établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UP-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et natures d'activité

Dans la zone UP sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone UP et le secteur UPn, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site :

- les activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* à savoir : industries*, entrepôts* et bureaux* à condition qu'ils soient liés à l'activité nautique, de loisirs liés à la mer et à la navigation de plaisance ;
- le commerce de gros* et les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition qu'ils soient liés à l'activité nautique, de loisirs liés à la mer et à la navigation de plaisance ;
- les restaurants ;
- l'extension* des locaux d'artisanat et de commerce de détails* dans la limite de 10% de la surface de plancher existante ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- les aménagements* ayant pour effet la défense des côtes.

Dans le secteur UPn, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site :

- centre de congrès et d'exposition*.

Dans le secteur UPp :

- les installations, ouvrages et travaux liés ou nécessaires à l'activité nautique, à la navigation de plaisance, aux loisirs liés à la mer, à la pêche ou à l'ostréiculture ;
- les constructions* et installations démontables liées directement aux loisirs nautiques, à la plage ou à la navigation de plaisance ;
- les constructions* nécessaires au maintien de l'activité ostréicole ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*, hormis ceux interdits à l'article 1, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les activités non liées à la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site, telles que :

- les aires de stationnement ;
- le stockage non couvert de bateaux.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions*** (H) qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UP-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- en UP et UPn : 11 mètres ;
- en UPp : 7 mètres.

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

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UP-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments*. Cette règle ne s'applique pas en cas de démolition* / reconstruction de bâtiments* implantés à l'alignement des voies ou emprises publiques* existants à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée à l'alignement ou avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1., l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives*, ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

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

4.2.2 Dispositions particulières

Les bâtiments* industriels nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Dans le cas où la limite séparative* se confond avec la limite du secteur UPMp, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 3 mètres.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Cas spécifique :

Pour les cabanes du port du Loiron, se référer également au cahier communal des prescriptions d'usage et d'architecture des cabanes ostréicoles en annexe du présent règlement.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

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

d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UP-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UP-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UP-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UP-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UP-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UPM

La zone UPM correspond aux espaces du « Port Atlantique La Rochelle » et du port de Chef de Baie.

Par conséquent, cette zone est destinée à recevoir des constructions*, installations ou aménagements* qui sont en rapport avec les activités portuaires, d'entrepôt* et industrialo-portuaires (pêche et culture marine, commerce maritime, Marine Nationale).

Une prise d'eau de mer est présente au niveau du port de pêche afin d'alimenter les entreprises de transformation de produits de la mer existantes et futures.

La zone UPM comprend le secteur UPMp situé au niveau du port de Chef de Baie.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UPM.

VOCATION DE LA ZONE UPM

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- maintenir et poursuivre le développement de l'activité portuaire et industrielle ;
- promouvoir l'activité conchylicole ;
- favoriser la vente directe de produits issus de la pêche ;
- favoriser l'implantation d'activités de transformation des produits de la pêche et de valorisation des coproduits ;
- limiter l'impact sur les milieux naturels environnants remarquables et prévenir les risques naturels par submersion marine.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UPM définies ci-après.

ARTICLE UPM-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et natures d'activité

Dans la zone UPM et le secteur UPMp sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation* ;
- commerce et activités de service*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » :
  › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :
  › lieux de culte*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UPM-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et natures d'activité autorisés dans la zone

Dans la zone UPM et le secteur UPMp sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les destinations* et sous-destinations* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les activités industrielles, d'entrepôt*, de bureaux* et de services avec accueil d'une clientèle* sous réserve qu'elles fassent preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* à condition de respecter le caractère et la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Sont également autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- les activités de diversification liées à l'aquaculture comprenant la vente directe des produits de la mer, issus de la pêche ou d'une exploitation conchylicole ;
- les activités de vente en lien avec les activités portuaires et de pêche, uniquement dans le secteur UPMp ;
- les installations, ouvrages et travaux liés ou nécessaires à l'activité du port de pêche et conchylicole ainsi qu'à son aménagement*.

Les activités non liées à la vocation de la zone, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le site, telles que :

- les aires de stationnement ;
- le stockage non couvert de bateaux.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement présentant un rapport direct avec le caractère de la zone ;
- l'extension* et les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'elles présentent un rapport direct avec le caractère de la zone et qu'elles ne génèrent pas, sur les zones d'habitations* existantes et futures et sur le périmètre du sous-secteur UXMd, de risques supplémentaires et de nouvelles contraintes d'urbanisme ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;

- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UPM-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* maximale d'une construction* ne doit pas excéder 30 mètres.

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

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UPM-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Sans objet.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Dans le secteur UPMp, lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine UP ou UX, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 6 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UPM-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UPM-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UPM-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UPM-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UPM-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UQ

La zone UQ se caractérise par l'implantation d'immeubles collectifs de hauteur* importante.

Le tissu parcellaire est constitué majoritairement par des unités foncières de tailles et de formes irrégulières et hétéroclites. L'implantation du bâti se fait en cœur de parcelle, sans alignement sur rue et marquée par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne.

Malgré une hauteur* importante, la densité reste moyenne du fait des larges espaces libres* aux pieds des immeubles : espaces verts, parcs et jardins publics ou privés, ainsi que du stationnement en surface.

La zone UQ comprend la zone UQ proprement dite, dont l'architecture et l'implantation des constructions* correspondent aux caractéristiques des grands ensembles (Villeneuve-les-Salines, Mireuil et Port-Neuf majoritairement), le secteur UQa dont la hauteur* est moins importante, le secteur UQ+ qui correspond au projet du quartier des Salines et le secteur UQc correspondant aux lieux de vie et de centralité des quartiers de Villeneuve-les-Salines, Mireuil et Port-Neuf).

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UQ.

VOCATION DE LA ZONE UQ

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :
- conserver les caractéristiques urbaines de ces secteurs ;
- permettre des hauteurs* importantes afin de répondre aux exigences de constructions* de logements*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UQ définies ci-après.

ARTICLE UQ-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UQ sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :
- exploitation agricole et forestière* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*.
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à auto-

risation préalable ou à enregistrement ;

- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UQ-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UQ sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UQ sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- L'aménagement* et l'extension* des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des installations et sous réserve de leur maintien dans la même rubrique de la nomenclature ICPE ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UQ-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Hauteur* maximale

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- en UQ : 21 mètres ;
- en UQa : 12 mètres ;
- en UQc : 24 mètres ;
- en UQ+ : 27 mètres

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

En cas d'aménagement* d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur* d'origine peut être conservée, à l'égout des toitures et au faîtage*, si elle excède la hauteur* maximale définie ci-dessus.

Une hauteur* particulière, définie en vue d'une harmonie avec le bâti existant (alignement des faîtages*, pentes...), peut cependant être exceptionnellement imposée dans le cas où la construction* nouvelle, la rénovation* ou l'extension*, s'adosse ou est adjacente à une construction* de valeur architecturale repérée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

3.1.2 Hauteur* relative

Hors secteur UQa, hors secteur UQ+ et hors secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur* de façade* des constructions* doit toutefois être régulée en fonction de la largeur de l'emprise de la voie ouverte à la circulation, existante ou créée, à laquelle elle s'adosse. Les sentes piétonnes et/ou cyclables ne sont pas concernées par l'application de cette règle. La hauteur* doit donc répondre à la règle suivante :

La hauteur* des constructions* ne doit pas excéder une hauteur* (H) égale à 2 fois la largeur (L) entre alignements de la voie existante ou projetée : Soit $H \leq L \times 2$.

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement, la hauteur* peut être déterminée comme indiqué ci-dessus en prenant la limite du retrait au lieu de l'alignement.

Si la construction* est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment* bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur* que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux* différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur* de la construction* édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3.1.3 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UQ-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* nouvelles sur une unité foncière peuvent être implantées à l'alignement d'emprise publique* ou de voie ou en recul, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Les constructions* nouvelles doivent s'implanter en observant, par rapport aux limites séparatives*, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* ou partie de façade* concernée.

Néanmoins, le retrait par rapport à ces limites devra être au moins égal à :

- 4 mètres si la façade* correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide ;
- 6 mètres lorsque cette façade* comporte des baies.

Ces règles de retrait s'appliquent également aux éléments de constructions venant se greffer sur la façade* (balcons*...).

4.2.2 Dispositions particulières

L'implantation sur les limites séparatives* est admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Lorsque la nouvelle construction* s'adosse à un bâtiment* en bon état déjà implanté en limites séparatives* et que la hauteur* de cette nouvelle construction* est inférieure ou sensiblement égale à celle du bâtiment* existant ;
- lorsque la nouvelle construction* n'est pas affectée à une activité industrielle ou commerciale et que sa hauteur* n'excède pas 4 mètres pour les parties de bâtiments* situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4.3.1 Principes et modalités de mises en œuvre

La distance entre deux constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à la hauteur* du bâtiment* le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

4.3.2 Dispositions particulières

Les règles prescrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines non couvertes, ni aux locaux annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 3 mètres et de surface inférieure ou égale à 10 m² d'emprise au sol*.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*, ainsi que dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UQ-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de :

Dans la zone UQ et son secteur UQa :

- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 150 m² : 10% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour les terrains d'une surface comprise entre 151 et 500 m² : 40% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 60% d'espaces verts en pleine terre* ;
- pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m² : 45% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces verts en pleine terre*.

Dans les secteurs UQc et UQ+ :

- pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 150 m² : 10% de la superficie de l'unité foncière ;
- pour les terrains d'une surface comprise entre 151 et 500 m² : 25% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 60% d'espaces verts en pleine terre* ;
- pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m² : 30% de la superficie de l'unité foncière dont au minimum 70% d'espaces verts en pleine terre*.

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'assiette foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à

1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UQ-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UQ-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UQ-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UQ-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UR

La zone UR caractérise les infrastructures majeures de transports terrestres routiers et leurs abords.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UR définies ci-après.

ARTICLE UR-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE UR-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UR sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1 CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Sont admis :

- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des infrastructures majeures de transports terrestres routiers telles que aires de co-voiturage, parking relais, bassins pluviaux, dispositifs de protection contre le bruit... sous réserve :
  - › de ne pas dénaturer le caractère des paysages,
  - › de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux notamment au fonctionnement des continuités écologiques. Des plantations et ouvrages spécifiques pourront être exigés afin d'assurer la préservation des continuités écologiques ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures, sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site, ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants.

2.2 CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3 CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4 CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UR-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE
Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*
Sans objet.

ARTICLE UR-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*
Sans objet.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Sans objet.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*
Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*
Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF
Sans objet.

ARTICLE UR-6
Stationnement
Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UR-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UT

La zone UT a vocation à accueillir des espaces destinés à l'hébergement touristique* dont les constructions* ne sont pas démontables : hôtel, résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, village et maison familiale de vacances, etc.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UT.

VOCATION DE LA ZONE UT

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :
- pérenniser et conforter la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UT définies ci-après.

ARTICLE UT-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UT sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :
- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › cinéma* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UT-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités autorisées dans la zone

Dans la zone UT sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1 CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UT sont celles issues des sous-destinations* « hôtels* » et « autres hébegrements touristiques*».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de la résidence touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de la résidence touristique ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de la résidence touristique ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2 CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3 CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4 CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UT-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 11 mètres.

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

3.2 EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 35% de l'ensemble de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UT-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

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

4.1.2 Exception

Lorsque que cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situés à moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*, et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

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

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 45% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UT-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UT-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1. 15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UU(+)

La zone UU(+) couvre des tissus bâtis peu ou non bâtis destinés à faire l'objet d'une densification forte (secteurs UU) à très forte (secteurs UU+).

La zone UU(+) se localise principalement le long ou à proximité de voies passantes importantes disposant d'un bon niveau de desserte en transports collectifs. Ces secteurs se caractérisent par des densités, des formes urbaines et architecturales très hétérogènes. Le règlement de la zone UU(+) autorise leur évolution vers des densités bâties plus fortes.

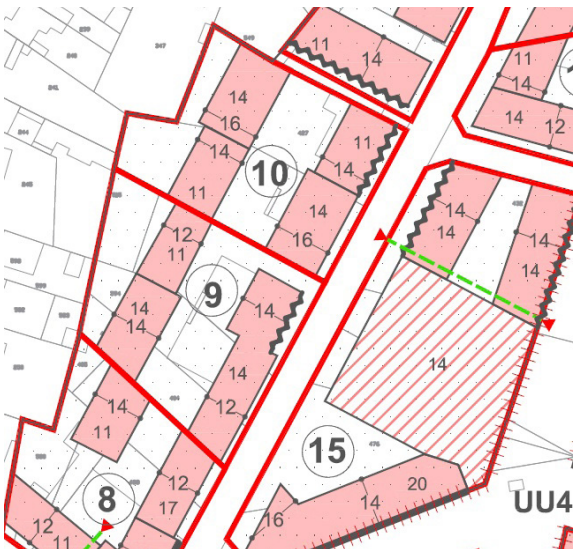
La zone UU(+) se décompose en 8 secteurs :

- **le secteur UU1** couvre les tissus bâtis localisés principalement le long et à proximité des axes d'entrées de ville. Ces tissus d'habitat sont, pour la plupart, entrecoupés de parcelles d'équipements publics, d'activités commerciales, tertiaires ou d'activités diverses. Le règlement du secteur UU1 autorise une densification des terrains, essentiellement au contact des voies ou emprises publiques* ;
- **le secteur UU2** englobe les espaces urbains également localisés sur des axes principaux, qui ont récemment muté ou qui sont voués à évoluer vers des formes urbaines plus denses. Le règlement admet des possibilités d'évolution notamment par une augmentation des hauteurs* maximales des constructions* dans la première bande d'implantation par rapport à la voie ;
- **le secteur UU3** correspond aux tissus bâtis relativement récents où la densification des terrains a déjà été réalisée. Les formes dominantes d'habitat sont collectives et sont entrecroisées de multiples activités de services et de commerce mais aussi d'équipements d'intérêt collectif et de services. Le règlement du secteur UU3 autorise des hauteurs* qui s'intègrent au tissu urbain de la zone concernée ;
- **le secteur UU4** couvre des terrains destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain sur La Rochelle ainsi qu'une partie du quartier de Rompsay. Le secteur UU4 intègre plusieurs secteurs à plan de masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi) ;
- **le secteur UU5+** concerne des tissus urbains mixtes situés le long de voies passantes (Boulevard Sautel... Léopold Robinet, Joffre, ponctuellement sur l'avenue du Commandant Lisiack). Certains terrains couverts par le secteur UU5+ sont destinés à faire l'objet d'un changement d'affectation (le parking du Lycée hôtelier). Le règlement y autorise des densités bâties fortes.
- **les secteurs UU6+, UU7+** correspondent à des secteurs urbains ciblés et plus ponctuels où le règlement admet des densités bâties fortes, notamment en terme de hauteur* (R+6 et R+7) ;
- **le secteur UU8+**, couvre le quartier de la gare de La Rochelle et de ses abords.

Certains terrains des secteurs UU1, UU2, UU5+, sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n° 3.2 du dossier de PLUi) qui s'appliquent en complément des dispositions du présent règlement.

L'ensemble des secteurs UU6+, UU7+ et UU8+ sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n° 3.2 du PLUi) qui s'appliquent en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UU(+).



Extrait graphique du plan des secteurs à plan masse du secteur UU4

VOCATION DE LA ZONE UU(+)

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

Le règlement de cette zone permet, par les droits à bâtir qu'il définit, l'évolution voire la mutation forte du tissu existant qu'ils soient, à ce jour, bâtis ou non.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UU(+) définies ci-après.

ARTICLE UU(+)-1
Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UU(+) sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UU(+)-2
Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UU(+) sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UU(+) sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques* ;
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*,
  - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis au à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques*.
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants ;
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux. Dans les secteurs UU+, des règles de **hauteur composée*** imposent également des variations de la hauteur* maximale autorisée des constructions* en fonction de l'emprise au sol* totale des constructions* ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents

modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;

- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

Au sein du secteur UU4, les règles d'emprise au sol*, de hauteur* des constructions*, d'implantation, sont également déterminées par les dispositions graphiques des secteurs à plan de masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi).

ARTICLE UU(+)-3
Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité* :

- dans le 1er cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- dans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE UU(+)

Les logements* aménagés au rez-de-chaussée et implantés contre la voie peuvent être légèrement surélevés d'une hauteur* minimale de 0,6 mètre par rapport au niveau du sol* afin d'assurer l'intimité des espaces intérieurs.

Afin d'assurer des transitions avec la zone UU(+), les hauteurs maximales admises des constructions nouvelles sont minorées sur une profondeur au moins égale à 10 mètres mesurée depuis la limite séparative* constituant la limite de la zone UU(+) pour les terrains :

- au contact d'une autre zone à vocation principale d'habitat,
- au contact d'un secteur à enjeu patrimonial (dont ZPPAUP), de bâtiments d'intérêt architectural protégés dans la ZPPAUP ou d'intérêt patrimonial repérés dans le cadre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
- au contact d'une zone agricole ou naturelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UU4.

Dans cette profondeur de 10 mètres, la hauteur maximale des constructions nouvelles à implanter dans la zone UU(+) est limitée à 8 mètres si le terrain voisin n'est pas bâti. Si le terrain voisin est bâti, la hauteur maximale admise dans la profondeur de 10 mètres ne doit pas dépasser de plus de 6 mètres la hauteur* des bâtiments* existants.

Au sein de la zone UU(+), à l'exception des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (OAP) et la zone UU4, la hauteur* maximale autorisée doit être régulée en fonction de la largeur de la voie ou emprise publique* le long de laquelle les nouvelles constructions* s'implantent. Ainsi, dans une bande au moins égale à 3 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie ou emprise publique*, la hauteur* maximale est inférieure ou égale à 1,2 fois la largeur de la voie ou emprise publique*. Dans le cas spécifique d'une implantation à l'angle de deux voies ou emprises publiques* de largeur différente, c'est la norme la plus favorable qui s'applique dans une bande maximale de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie ou emprise publique* la plus large.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES SECTEURS UU1, UU2 ET UU3

Dispositions générales

<table>
<tr><th>CARACTÉRISTIQUES</th><th colspan="4">RÈGLES</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol* maximale des constructions*</td><td colspan="4">Non réglementée</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Hauteur* totale (H)</td><td></td><td>Secteur UU1</td><td>Secteur UU2</td><td>Secteur UU3</td></tr>
<tr><td>Bande A*
(20 m).</td><td>(H) inférieure ou égale à 16 mètres (R+3).</td><td>(H) inférieure ou égale à 19 mètres (R+4).</td><td rowspan="2">(H) inférieure ou égale à 22 mètres (R+5).</td></tr>
<tr><td>Bande B*
(Au-delà de 20 m).</td><td>(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).</td><td>(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+2).</td></tr>
</table>

Dispositions particulières

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

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur sans toutefois fois excéder la hauteur* maximale admise dans la zone.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette du projet* présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

3.3 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU SECTEUR UU4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, l'emprise au sol* des constructions* doit s'inscrire dans les polygones d'emprise constructible figurant au document graphique. Seules les surfaces de plancher destinées à répondre au besoin en stationnement peuvent s'inscrire dans ces mêmes polygones d'emprise constructible augmentée d'une épaisseur maximale de 17 m. Les autres surfaces de plancher restant soumises à l'épaisseur des polygones d'emprise constructible figurée au document graphique. Dans le cas d'une prescription d'alignement discontinu, l'emprise au sol* des constructions* est limitée à 50% de la superficie du polygone d'emprise constructible mesurée au-delà d'une bande principale de constructibilité* d'une profondeur de 12 mètres mesurée à partir de cet alignement discontinu. Les débords, surplombs, balcons, etc... peuvent également être autorisés dans les emprises dédiées aux espaces extérieurs, sur une profondeur maximale de 1,80 m, telles que figurées au document graphique 5.2.4 « secteur à plan masse ».
Hauteur* totale (H)	Pour l'ensemble des secteurs à plan masse, les hauteurs* maximales des constructions* sont figurées par des sous-secteurs, à l'intérieur des polygones d'emprise constructible, sous forme d'une cote exprimée en mètres : - soit par rapport au terrain naturel avant travaux ; - soit au-dessus de la cote de plancher de niveau NGF à respecter qui correspond à l'aléa long terme du PPRL opposable pour les secteurs soumis au risque de submersion.
	(H) inférieure ou égale à 32 mètres (RdC+9 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 29 mètres (RdC+8 niveaux*) (H) inférieure ou égale à 26 mètres (RdC+7 niveaux*). (H) inférieure ou égale à 23 mètres (RdC+6 niveaux*). (H) inférieure ou égale à 20 mètres (RdC+5 niveaux*). (H) inférieure ou égale à 17 mètres (RdC+4 niveaux*). (H) inférieure ou égale à 14 mètres (RdC+3 niveaux*). (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+2 niveaux*). (H) inférieure ou égale à 7 mètres (R+1 niveau*). (H) inférieure ou égale à 4 mètres (rez-de-chaussée).
	Pour les constructions* bordant un principe de percées visuelles tel que retranscrit dans le document graphique, la hauteur* des constructions* doit être inférieure ou égale à 3 fois la largeur de ce cheminement doux, soit $H \leq 3 \times L$.
	Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il n'est pas fixé de nombre de niveaux* à respecter pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dispositions particulières

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

3.4 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES SECTEURS UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+

Dispositions générales

<table>
<tr><th>CARACTÉRISTIQUES</th><th colspan="4">RÈGLES</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)</td><td>Secteur UU5+</td><td>Secteur UU6+</td><td>Secteur UU7+</td><td>Secteur UU8+</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Non réglementée</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Hauteur* totale (H)</td><td>Secteur UU5+</td><td>Secteur UU6+</td><td>Secteur UU7+</td><td rowspan="11">Secteur UU8+

(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) Et (H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'ES totale des constructions*.</td></tr>
<tr><td>(H) est inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).</td><td>(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).</td><td>(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).</td></tr>
<tr><td colspan="3">Toutefois des dépassements de hauteurs sont autorisés en fonction de la largeur sur voie du terrain, ils sont exprimés en fonction d'un pourcentage par rapport à l'emprise au sol* (ES) totale des constructions* sur une parcelle.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les terrains d'une largeur sur voie* inférieure ou égale à 15 mètres</td></tr>
<tr><td>Secteur UU5+</td><td>Secteur UU6+</td><td>Secteur UU7+</td></tr>
<tr><td>(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4) sur une surface correspondant au maximum à 50% de l'ES totale des constructions*.</td><td>(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 40% de l'ES totale des constructions*.</td><td>(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 50% de l'ES totale des constructions*.

Et (H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6) sur une surface correspondant au maximum à 30% de l'ES totale des constructions*.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Pour les terrains d'une largeur sur voie* supérieure à 15 mètres</td></tr>
<tr><td>Secteur UU5+</td><td>Secteur UU6+</td><td>Secteur UU7+</td></tr>
<tr><td>(H) est inférieure ou égale à 20 mètres (R+4) sur une surface correspondant au maximum à 40% de l'ES totale des constructions*.</td><td>(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 30% de l'ES totale des constructions*.</td><td>(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à 60% de l'ES totale des constructions*.</td></tr>
</table>

Dispositions particulières

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

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies, la largeur de voie à prendre en compte est celle déterminée par la limite de terrain bordant la voie la plus large.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Un **bonus de constructibilité*** est autorisé par bâtiment* dans les secteurs UU5+, UU6+ et UU7+. Il est exprimé par un pourcentage par rapport à l'emprise au sol* du bâtiment* et en fonction de la largeur sur voie du terrain. Ce bonus s'applique en supplément des hauteurs* admissibles octroyées dans les dispositions générales.

Ce bonus est accordé soit :

- aux constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ;
- aux constructions* faisant preuve d'exemplarité environnementale ;
- aux constructions* réputées à énergie positive ;
- aux bâtiments* comportant au moins 80 % de logements* disposant d'un espace extérieur à jouissance privative* représentant au moins 15 % de la surface de plancher dudit logement* avec un minimum de 3 m² ainsi qu'un espace extérieur mutualisé accessible à tout logement* (cour partagée, espace de détente en toiture...) ;
- aux bâtiments* dont l'épaisseur des étages courants* est inférieure ou égale à 12 mètres. Celle-ci se mesure perpendiculairement par rapport au nu de la façade principale* et ne tient pas compte des éléments en saillie de la façade* comme les balcons* ou loggias*.

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES « BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ »			
Bonus de constructibilité	**Pour les terrains d'une largeur sur voie* inférieure ou égale à 15 mètres**			
	Secteur UU5+	**Secteur UU6+**	**Secteur UU7+**	**Secteur UU8+**
	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à **100% de l'ES du bâtiment*.**	**(H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6)** sur une surface correspondant au maximum à **80% de l'ES du bâtiment*.**	**(H) est inférieure ou égale à 29 mètres (R+7)** sur une surface correspondant au maximum à **60% de l'ES du bâtiment*.**	Non concerné.
	Pour les terrains d'une largeur sur voie* supérieure à 15 mètres			
	Secteur UU5+	**Secteur UU6+**	**Secteur UU7+**	**Secteur UU8+**
	(H) est inférieure ou égale à 23 mètres (R+5) sur une surface correspondant au maximum à **60% de l'ES du bâtiment*.**	**(H) est inférieure ou égale à 26 mètres (R+6)** sur une surface correspondant au maximum à **50% de l'ES du bâtiment*.**	**(H) est inférieure ou égale à 29 mètres (R+7)** sur une surface correspondant au maximum à **40% de l'ES du bâtiment*.**	Non concerné.

Pour le secteur UU8+ des dépassements de hauteurs* maximales sont autorisés de façon circonscrite et suivant les localisations des typologies bâties les plus hautes indiquées dans l'Orientation d'Aménagement Programmée « Espace Gare ».

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES « BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ »
Secteur UU8+	**Secteur UU8+**
Hauteur* totale (H) des bâtiments* inscrits dans les localisations des typologies bâties les plus hautes indiquées dans l'OAP LR.07 « espace gare » et traités comme des émergences ponctuelles.	**(H) est inférieure ou égale à 38 mètres (R+10)** sur une surface correspondant au maximum **à 100% de l'ES du bâtiment*.**

ARTICLE UU(+)-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre des secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, contexte liés aux risques, configurations et projets admis dans la zone.

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B.

Chaque bâtiment* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles admis suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment* ou les bâtiments accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 12 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 12 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments* sur un projet ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Dans la zone UU(+), les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des bâtiments* en deux types de catégories A ou B :

1) Les modèles de catégorie A pour un ou plusieurs bâtiments* accolés ou non, dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 12 mètres (R+2) :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis, ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques* ;
- d'aménagement* des espaces dédiés au stationnement visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.2 du présent article.

2) Les modèles de catégorie B pour les bâtiments* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 12 mètres (R+2) :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- émergence ;
- second rang.

Chaque construction doit respecter les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- d'implantation des constructions* entre elles ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de variations des façades* ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies ou emprises publiques* ;
- de traitement et occupation des rez-de-chaussée ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis sur le socle*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.3 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une des voies.

Pour les projets comprenant plusieurs bâtiments* sur une même unité foncière, le porteur de projet doit justifier l'application des modèles choisis.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* « bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* ».

Les constructions annexes* à un équipement ou à un bâtiment* d'habitation* type parking silo, bâtiment* technique, pergola, préau, ne sont donc pas soumises au champ d'application des modèles.

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif*, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition d'être traité de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre des secteurs couverts par une OAP spatialisée, l'ensemble des modèles d'implantation de la zone concernée peuvent s'appliquer sans restriction et suivant les orientations traduites au travers de l'OAP.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

<u>Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)</u>

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des annexes* et extensions* des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis.

Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les extensions* et annexes* de constructions* peuvent ainsi être implantées :

- soit en respectant les dispositions édictées de l'un des modèles afin d'améliorer la conformité de la construction existante* avec les dispositions du modèle architectural choisi ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, notamment lorsqu'elles sont implantées à l'arrière de la construction existante* ou lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la voie.

4.1.2 Modèles de catégorie A admis, admis sous conditions et interdits dans la zone UU(+) pour le bâtiment* ou les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 12 mètres (R+2)

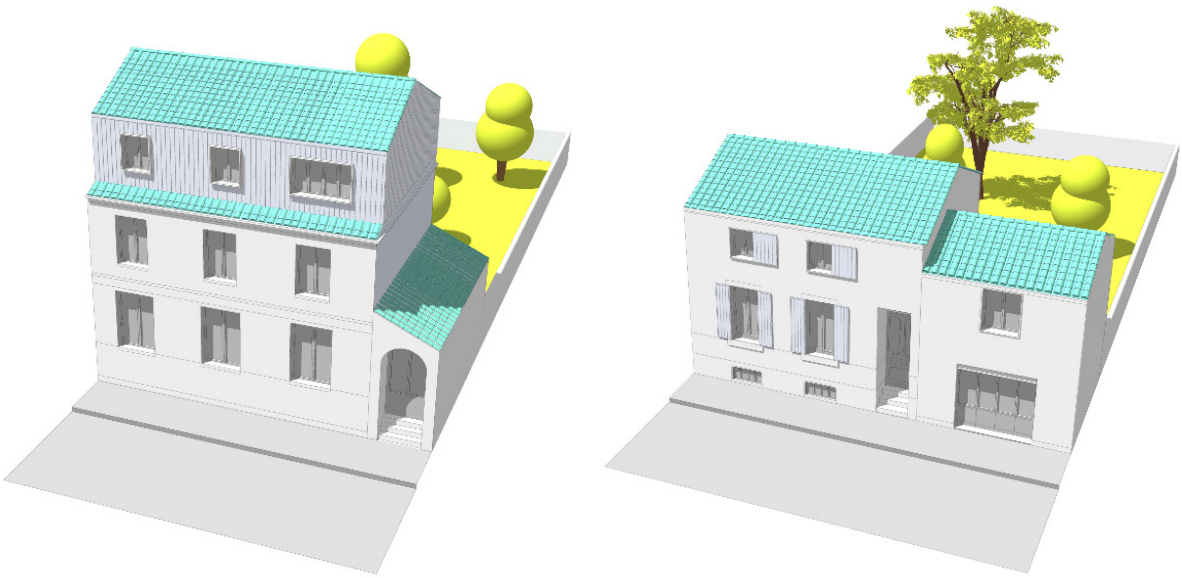
4.1.2.1 Tableau des modèles admis, admis sous conditions et interdits

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans les secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+ en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE A	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.2.2 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie A par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

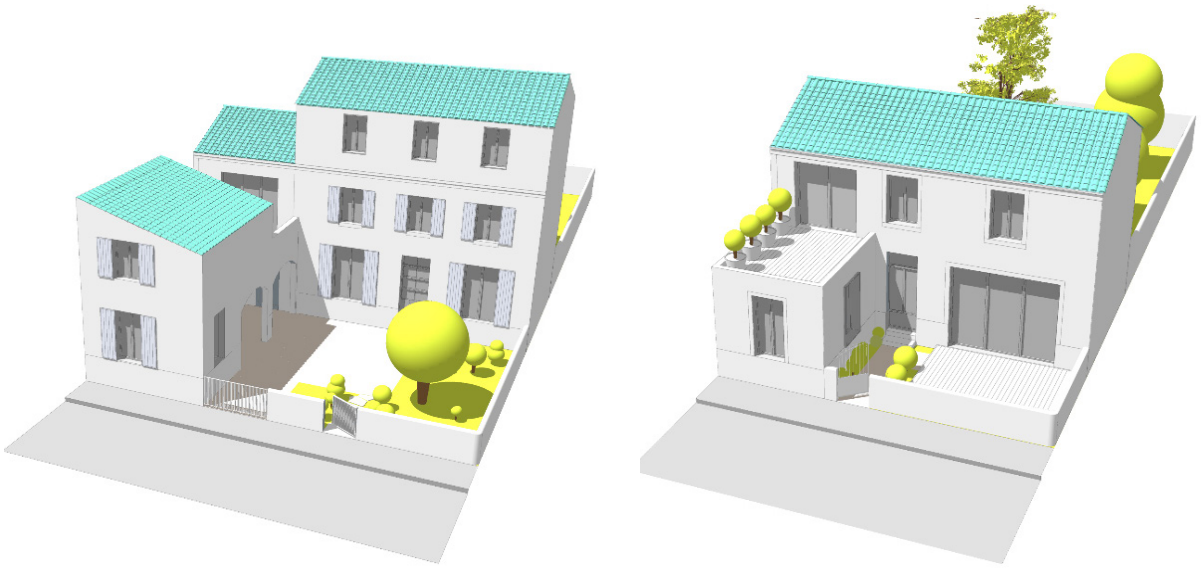
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

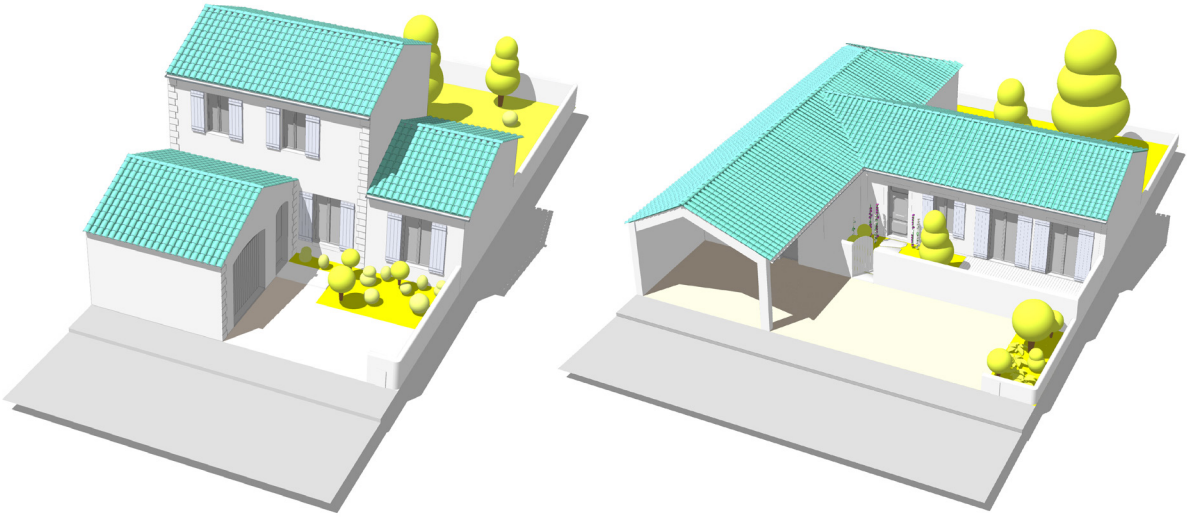
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,40 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Cette clôture ne doit pas être doublée de haies vives ou d'un feston*,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques*.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

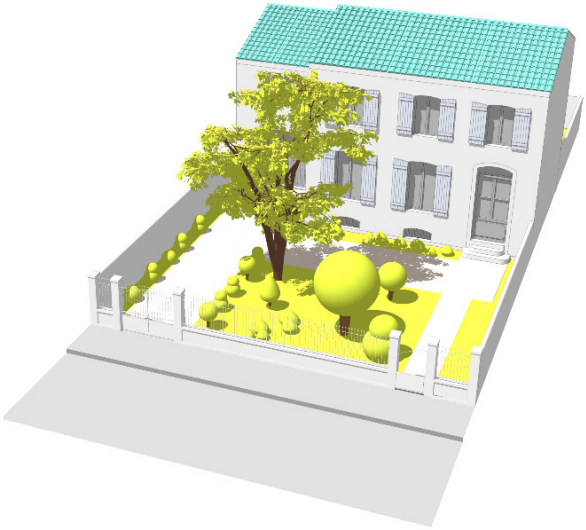
- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie ;

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- toutefois, une haie et/ou un talus peut être conservé en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques*.

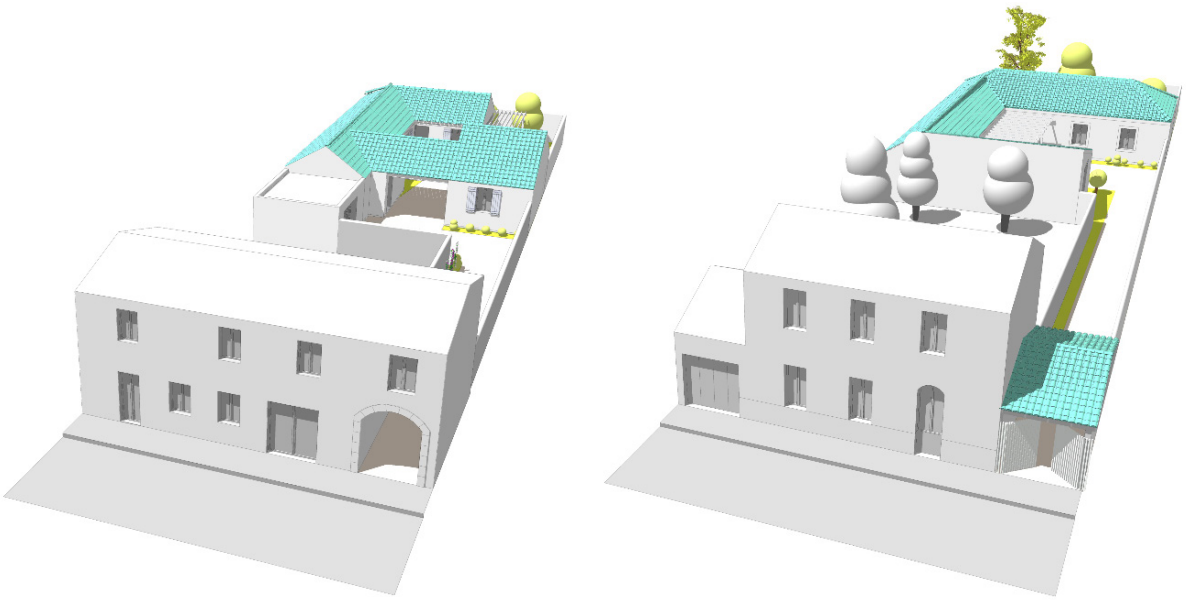
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'accès* à la parcelle doit se faire soit :

- par un passage pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
- par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile ;
- par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.3 Modèles de catégorie B admis, admis sous conditions et interdits dans la zone UU(+) pour le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 12 mètres (R+2)

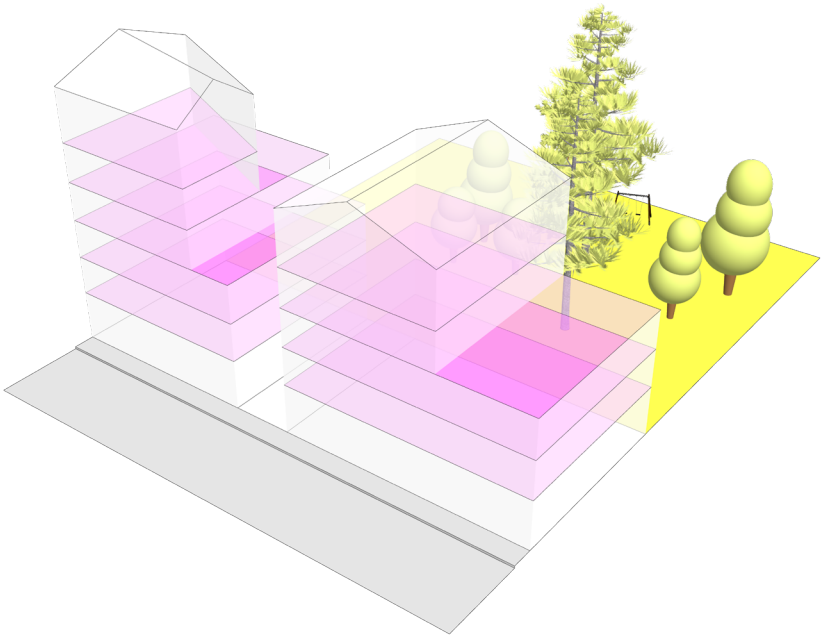
4.1.3.1 Tableau des modèles admis, admis sous conditions et interdits

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans les secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+ en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES CATÉGORIE B	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
FAÇADE EN RETRAIT	Admis	Admis
FAÇADE SUR PLACE	Admis	Admis
PLOT	UU1 : non admis	Admis
ÉMERGENCE	UU1 et UU2 : non admis	Admis
	UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+ : Admis sous conditions Condition d'autorisation : le modèle « émergence » n'est admis que dans les secteurs non couverts par le PPRL	
SECOND RANG	Admis	Admis

4.1.3.2 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie B par rapport aux voies ou emprises publiques*

FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- Pour les bâtiments dont la façade principale est supérieure à 35 mètres, une séquence n'excédant pas 40% de la longueur de la façade principale de la construction* peut être implantée avec un recul compris entre 1 et 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les coursives* sont autorisées seulement si elles sont créées dans le linéaire de façade* qui comporte la faille*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- A partir du R+4 inclus, la construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ou en léger recul doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages ;
- la façade* orientée vers la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baies vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à chaque niveau, combles exceptés.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'espace libre* au contact de la voie ou d'une grille ouvragée* toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* et ou végétalisés. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne peut excéder 0,60 mètre ;
- dans les secteurs UU1 et UU2, la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 mètre ;
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la hauteur* totale ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- toutefois, si la clôture poursuit le traitement architectural et les matériaux utilisés au rez-de-chaussée de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, la hauteur* de la clôture peut être supérieure à la hauteur* autorisée sans pouvoir dépasser 2 mètres ;
- ces hauteurs* peuvent aussi être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

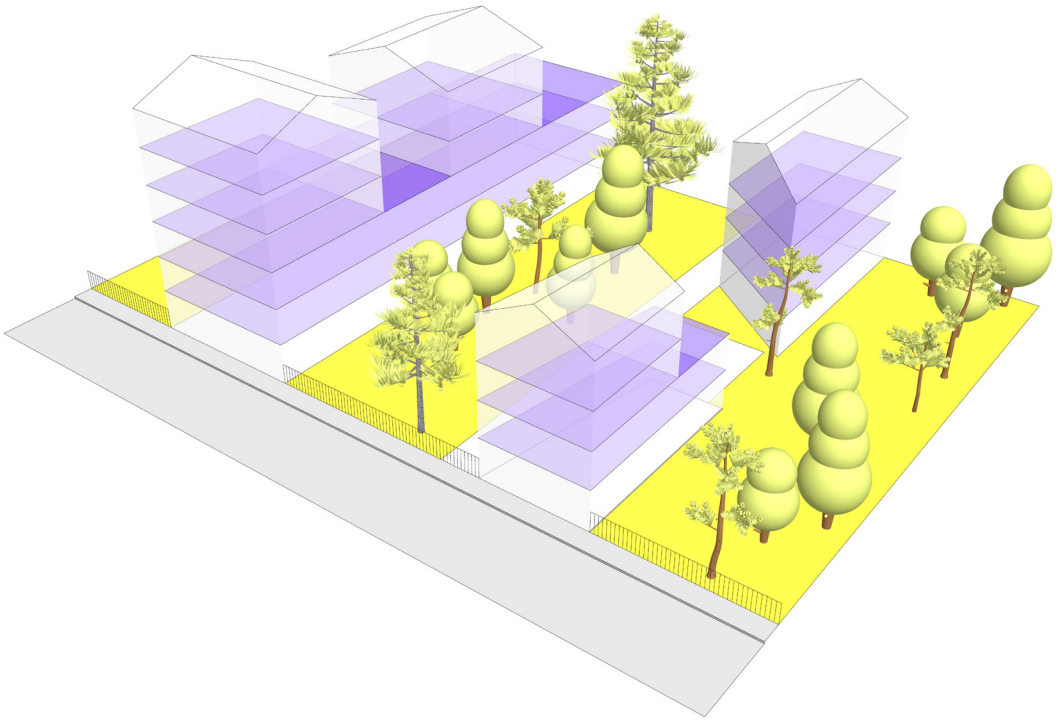
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- En cas d'implantation partielle en recul de la voie d'au moins 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie*, l'espace non bâti* entre la voie* et la construction* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté en pleine terre* sur au moins 50% de son emprise.
- Toutefois, cette valeur peut être portée à 30% uniquement si une aire de stationnement est nécessaire aux commerces*, services publics ou d'intérêts collectifs* au rez-de-chaussée de la construction*.

TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- les rez-de-chaussée au contact de la voie doivent être actifs*. Les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* sur voie ;
- les rez-de-chaussée au contact de la limite d'emprise de la voie* ne doivent pas présenter un linéaire de façade* sur voie de plus de 50% affecté aux espaces voués au stationnement des véhicules motorisés. Dans les secteurs couverts par le PPRL, le linéaire pourra exceptionnellement être augmenté sans dépasser 70%. Cette occupation doit recevoir un traitement soigné, par la mise en place notamment de dispositifs à claire-voie* ou finement ajourés ;
- les portails d'accès* aux rampes de parking intégrés au bâtiment* doivent être mis en place au nu de la façade* sur voie en respectant le traitement architectural du rez-de-chaussée.
- La norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 3,5 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade secondaire* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+, cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du pignon ;
- la largeur de la façade secondaire* de la construction* ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* avec un maximum de 13 mètres de large afin de garantir une forme élancée au bâtiment* ;
- les coursives* et les loggias* sont interdites sur la façade secondaire* implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le rez-de-chaussée et les étages courants* ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages ;
- les portails d'accès* aux rampes de parking intégrés dans la façade* donnant sur voie doivent être mis en place au nu de la façade* sur voie en respectant le traitement architectural du rez-de-chaussée.

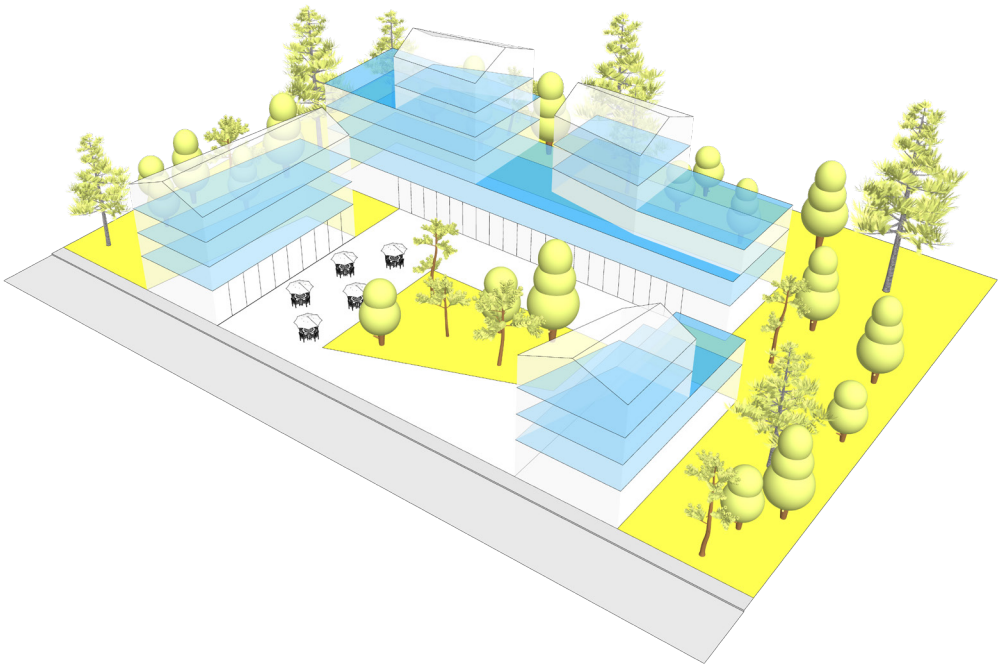
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'espace libre* au contact de la voie ou d'une grille ouvragée* toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* et/ou végétalisés. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- dans les secteurs UU1 et UU2, la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 mètre ;
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la hauteur* totale ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Les espaces non bâti* d'une largeur au moins égale à 8 mètres au contact de la voie doivent être traités sous la forme d'un espace vert planté comportant des arbres de petit ou moyen développement* sur l'épaisseur totale de l'espace libre* ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+, la plantation d'au moins un arbre de grand développement* est exigée par tranche entière de 500 m² ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

FACADE SUR PLACE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une place au contact de la voie ;
- les dimensions minimales de la place au contact de la voie sont définies en fonction de la hauteur* de la construction* sur place la plus élevée. La largeur de la place qui correspond au linéaire de la place au contact de la voie et la profondeur de la place doivent à minima respecter les dispositions suivantes :
  - › profondeur minimale = Hmax x 1,5
  - › largeur minimale = Hmax x 2 ;
- des façades principales* et secondaires* peuvent être implantées au contact de la place ;
- les loggias* sont autorisées sur la façade principale* à tous les étages à l'exception du rez-de-chaussée ;
- les coursives sont interdites sur les façades* au contact de la place.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades principales* et secondaires doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants*, et la partie sommitale* de la construction* ;
- les façades* donnant sur la place doivent comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Au contact de la place, les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale entre les bâtiments* et la place ou de murets discontinus et ponctuels d'une hauteur* maximale de 0,6 mètre pouvant servir de mobiliers urbains (par exemple d'assises), non surmonté d'un dispositif de clôture minéral ou végétal.

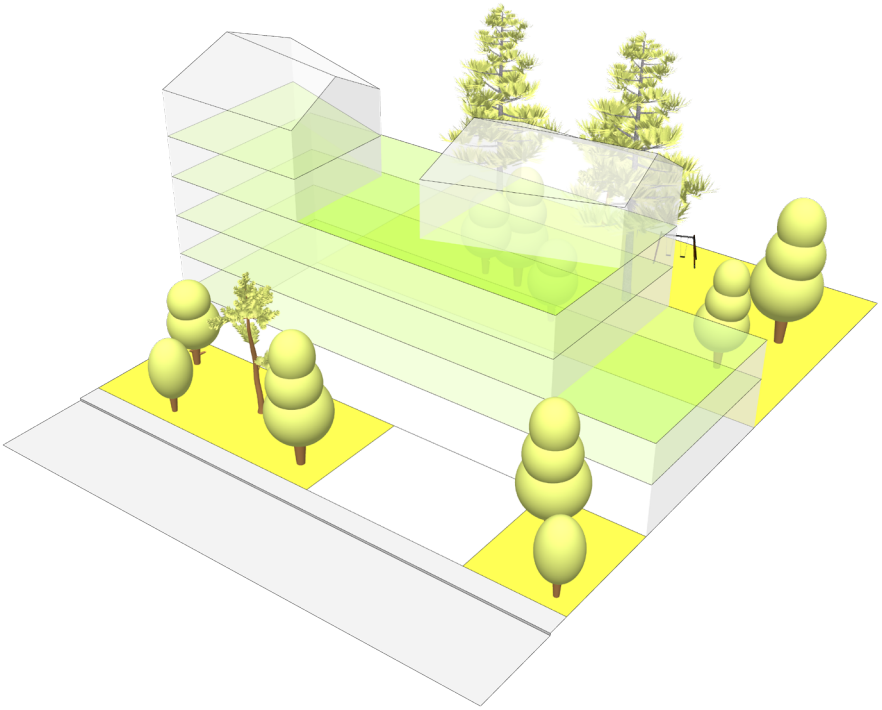
TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- Dans les secteurs UU1, UU2 et UU3, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3-mètres ;
- dans les secteurs UU5+, UU6+,UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3,50 mètres ;
- les rez-de-chaussée au contact de la place doivent être actifs*. Les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* sur place ;
- les rez-de-chaussée des constructions* orientées sur la place ne doivent pas accueillir de logements* et d'espaces affectés au stationnement des véhicules. Dans les secteurs couverts par le PPRL, le linéaire sur place pourra exceptionnellement accueillir des espaces de stationnement sans dépasser 50% ;
- les projets nécessitant la création d'une rampe pour le stationnement des véhicules en sous-sol doivent recevoir un traitement soigné. L'ordonnancement des rampes de stationnement doit être réfléchi afin de ne pas porter atteinte à la qualité des façades* implantées sur la place.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La surface perméable de la place doit représenter au moins 30% de sa superficie totale ;
- dans cette surface, la plantation d'au moins un arbre de grand développement* en pleine terre* par tranche entière de 300 m² d'espace non bâti* est exigée. Toutefois, si la superficie de la place est inférieure à 300 m², la plantation d'au moins un arbre de petit et de moyen développement* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation ;
- les espaces verts engazonnés peu qualitatifs ne sont pas autorisés sur la place.

FACADE EN RETRAIT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Dans les secteur UU1 et UU2, la façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 3 et 6 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;
- dans le secteur UU3, UU5+, UU6+, UU7+ et UU8+, la façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 5 à 10 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;
- pour l'ensemble des secteurs de la zone UU(+), un recul d'implantation supérieur à 10 mètres peut être autorisé dans le cas de la protection ou du confortement d'espace vert protégé ou espace boisé classé au contact de la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction*;
- la façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie et comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'espace libre* au contact de la voie ou d'une grille ouvragée* de toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'essences végétales. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

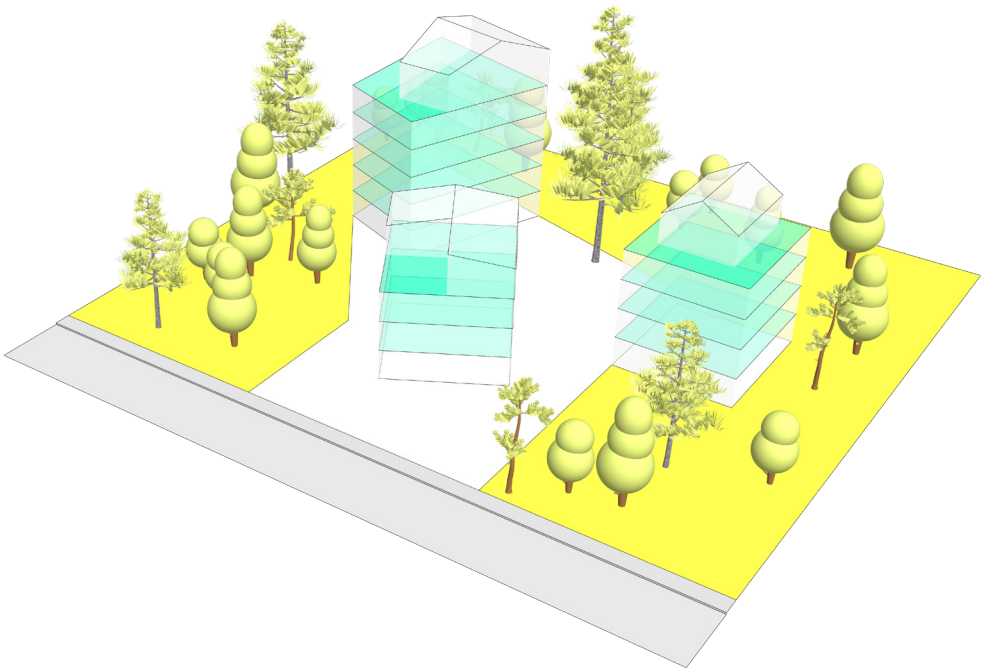
TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- La norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 3,5 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;
- les rez-de-chaussée implantés en retrait de la limite d'emprise de la voie* et orientés vers la voie doivent être actifs*. Les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* ;
- les rez-de-chaussée au contact de la limite d'emprise de la voie* ne doivent pas présenter un linéaire de façade* sur voie de plus de 50% affecté aux espaces voués au stationnement des véhicules motorisés. Dans les secteurs couverts par le PPRL, le linéaire pourra exceptionnellement être augmenté sans dépasser 70% ;
- cette occupation doit recevoir un traitement soigné, par la mise en place notamment de dispositifs à claire-voie* ou finement ajourés ;
- les jardins privatifs dédiés aux logements* aménagés au rez-de-chaussée de la construction* doivent se situer en cœur d'îlot vers l'intérieur de la parcelle.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté en pleine terre* sur au moins 60% de son emprise comprenant au moins un arbre de petit ou de moyen développement* à usage collectif (privé ou accessible au public) ou d'agrément ;
- toutefois, cette valeur peut être portée à 30% uniquement si une aire de stationnement est nécessaire en présence de commerces, services publics ou d'intérêts collectifs au rez-de-chaussée de la construction*.

PLOT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades* de la construction* doit être implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- les loggias* sont interdites au rez-de-chaussée de la construction*.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ENTRE ELLES

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la distance entre les constructions* doit être appréciée finement de façon à créer des logements* lumineux quelle que soit leur orientation ;
- une attention particulière doit être apportée à la conception des bâtiments* de façon à limiter les ombres portées et les vues directes entre les constructions* présentes sur l'assiette foncière du projet et/ou les unités foncières voisines.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades* de la construction* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- des ouvertures doivent être réalisées sur l'ensemble des façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- la largeur des façades* de la construction* doit être inférieure à la hauteur* totale du bâtiment* afin de garantir une forme élancée au bâtiment ;
- pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 20 mètres (R+4), le dernier niveau* de la construction* doit être bâti sur au maximum 60% de l'emprise au sol* totale de la construction*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale de l'îlot depuis la voie ou d'une grille ouvragée* de toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'essences végétales. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- dans les secteurs UU2, la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 mètre ;
- dans les secteurs UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la hauteur* totale ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- les hauteurs* des clôtures peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

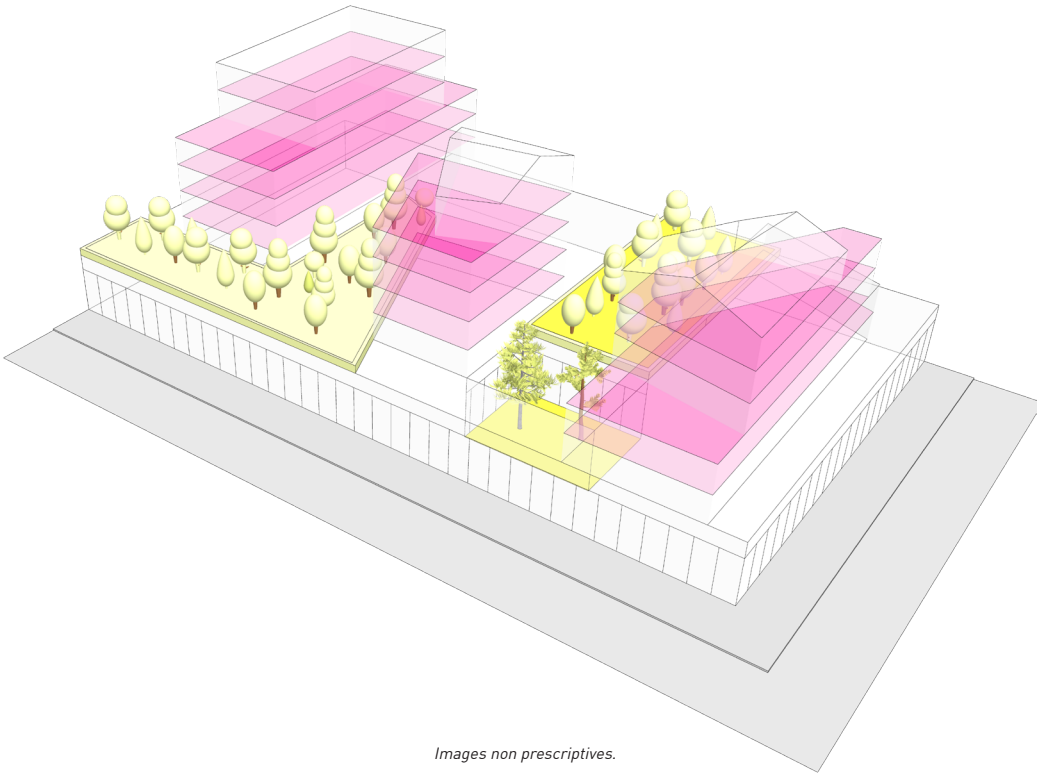
TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- Dans les secteurs UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+, la norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres ;
- les locaux techniques ou de stockage doivent occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée des façades* ;
- les rez-de-chaussée ne doivent pas accueillir plus de 50% d'espaces affectés au stationnement des véhicules motorisés sur l'emprise au sol* totale du projet. Cette occupation doit recevoir un traitement soigné, par la mise en place notamment de dispositifs à claire-voie* ou finement ajourés.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Les espaces non bâtis* doivent être traités en espace vert planté sur au moins 60% de leur emprise ;
- ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de petit et moyen développement* en pleine terre* par tranche entière de 300 m² d'espace non bâti*. Pour les espaces non bâtis* d'une superficie supérieure à 300 m², un arbre de grand développement* en pleine terre* est exigé ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

EMERGENCE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* du socle* (le rez-de-chaussée) doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les coursives* sont interdites sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le socle* et les émergences ;
- les émergences* doivent comporter des ouvertures sur toutes les façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- la hauteur* des émergences doit être au moins égale à deux fois la hauteur* du socle* ;
- par tranche entière de 30 mètres linéaires de façade* sur la limite d'emprise de la voie*, les émergences doivent comporter une faille* ;
- la faille* doit être réalisée à partir du premier niveau* de la construction* et doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de l'émergence du bâtiment* le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- l'emprise des émergences sur le socle* ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du socle*.

  Les ouvrages ou dispositifs destinés à créer des ouvertures sur le socle* (puits de jour) pour apporter de la lumière naturelle au rez-de-chaussée ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise des émergences sur le socle* ;
- les parties non bâties du socle* ne doivent pas être dédiées à plus de 40% pour les surfaces privatives des logements*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit d'une grille ouvragée* toute hauteur* ou d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*. Dans ce cas, la hauteur* du mur ne peut excéder 0,60 mètre ;
- la hauteur* totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Toutefois, si la clôture poursuit le traitement architectural et les matériaux utilisés au rez-de-chaussée de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, la hauteur* de la clôture peut être supérieure à la hauteur* autorisée sans pouvoir dépasser 2 mètres ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

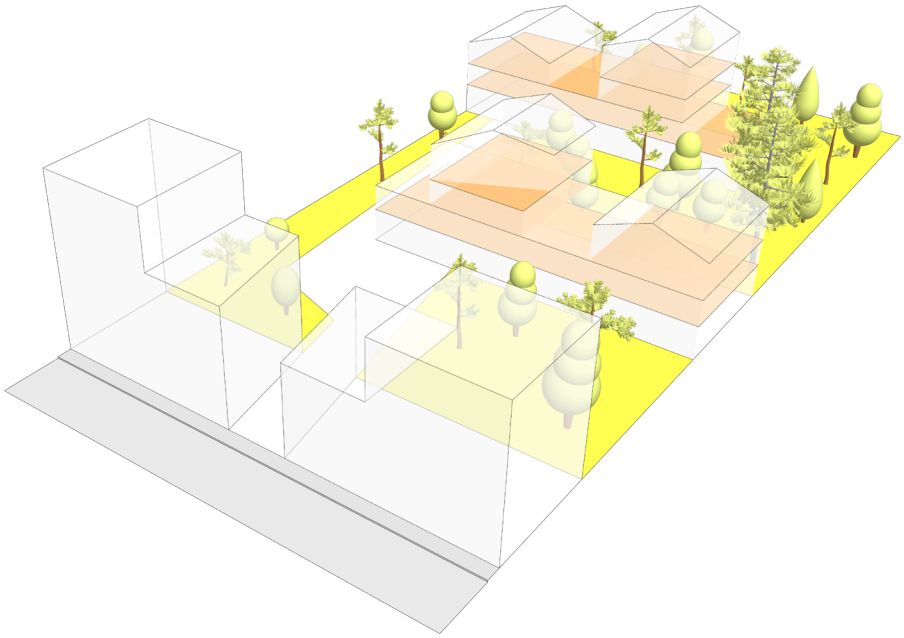
TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- La norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres. Dans les secteurs de mixité fonctionnelle, cette hauteur* minimale est portée à 3,5 mètres. Se reporter à l'article 3 des dispositions communes aux zones urbaines et à urbaniser ;
- les rez-de-chaussée au contact de la voie doivent être actifs* sur au moins 60% du linéaire de la façade* implantée sur voie et occupés de préférence par des commerces, activités de services, d'équipement d'intérêt collectif ou services publics ;
- les locaux techniques ou de stockage doivent donc occuper une part faible du linéaire des rez-de-chaussée de la façade* sur voie ;
- les rez-de-chaussée au contact de la limite d'emprise de la voie* ne doivent pas présenter un linéaire de façade* sur voie de plus de 30% affecté aux espaces voués au stationnement des véhicules motorisés. Cette occupation ne doit pas être visible ni perceptible depuis la voie ;
- les rez-de-chaussée de la construction* ne doivent pas comporter de logement*.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS* SUR LE SOCLE*

- Le coefficient de biotope* doit être réalisé en majorité ou en totalité sur la partie non bâtie du socle*. Le traitement doit être soigné et facilement accessible pour faciliter l'entretien de cette surface favorable à la nature.

SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- lorsque les implantations des constructions* présentes sur les parcelles voisines le permettent, la construction* doit être implantée, de préférence, dans le prolongement des façades* bâties existantes ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

À compter du R+3 inclus, le dernier niveau de la construction* doit être traité en attique* et son linéaire de façade* ne doit pas excéder 40% de la longueur totale de la façade* de la construction.

TRAITEMENT ET OCCUPATION DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- La norme de hauteur* du premier niveau doit être au moins égale à 3 mètres.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La voie ou l'accès* créé(e) doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de la voie ou de l'accès*, excepté dans le cas de constructions* desservies par un porche.

4.1.4 Principes et modalités de mise en œuvre du secteur UU4

Dispositions générales

Sauf indication spéciale portée au plan, figurant les dispositions d'un plan d'alignement, tout nouveau bâtiment* édifié s'inscrit librement à l'intérieur des polygones d'emprise constructible définis au plan des secteurs à plan masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi).

Les emprises des stationnement enterrés ne sont pas concernées par la présente disposition et peuvent s'implanter en dehors de ces mêmes polygones d'emprise constructible.

Toute construction* en surplomb de l'espace public n'est pas autorisée.

Dispositions particulières

Dans le cas d'une prescription d'alignement continu, les rez-de-chaussée des bâtiments* devront respecter l'alignement continu sur l'ensemble du linéaire concerné. Les étages supérieurs situés au-dessus du niveau* de rez-de-chaussée peuvent s'implanter en retrait de cet alignement.

Dans le cas d'une prescription d'alignement discontinu, les bâtiments* devront, pour 50% minimum et 70% maximum du linéaire de la façade* concernée, s'implanter avec un recul minimum de 2 m, mesurés à partir de l'alignement.

Dans le cas où un principe de percée visuelle est retranscrit dans le document graphique, une rupture sur toute hauteur* de construction* faisant obstacle à la percée visuelle en cœur d'îlot est imposée sur une largeur minimum de 4 mètres. Le positionnement de cette percée visuelle s'apprécie dans une emprise maximale de 5 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la percée visuelle.

Cette rupture ne concerne pas les parties de construction* enterrées ainsi que les constructions* de type passerelle ou similaire qui ne doivent pas être closes. Ces constructions* de type passerelle ou similaire doivent également s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au plan de la façade* sur voies ou emprises publiques*.

L'implantation des constructions* ou aménagements* d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général n'est pas réglementée.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

*NB : R = recul / H = hauteur**

4.2.2 Dispositions réglementaire applicables dans toute la zone UU(+)

S'il existe sur le fond voisin des bâtiments* repérés au titre du PLUi (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) ou au titre du site patrimonial remarquable (ZPPAUP) comme d'intérêt architectural implantés sur limite séparative*, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative* ne doivent pas dépasser la hauteur* du bâtiment* existant de plus de 3,5 mètres sur une profondeur au moins égale à 10 mètres mesurée perpendiculairement depuis la limite séparative*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

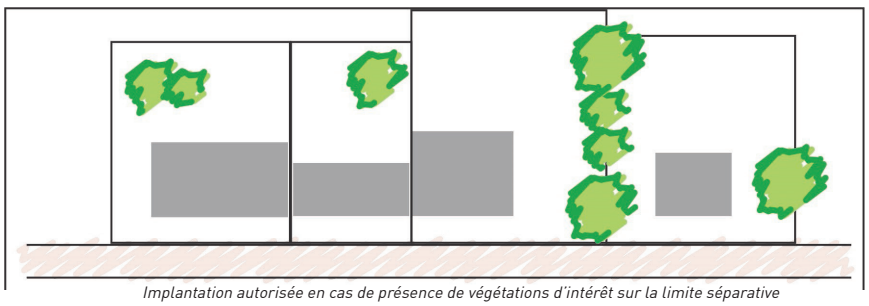
Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UU1 et UU2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	UU1 RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	UU2 RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (20 m) et **Bande B** (Au-delà de 20 m)	R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B. Toutefois, la marge de recul est au moins égale à (H-6)/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.	
	Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum **15 mètres** entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.	Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum **10 mètres** entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Bande B* (Au-delà de 20 m)	Le linéaire de constructions* **d'une hauteur* de 8 mètres (R+1)** implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres consécutif.	Le linéaire de constructions* **d'une hauteur* supérieure ou égale à 8 mètres (R+1)** implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres consécutif.
	S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. Lorsque le bâtiment* existant contre lequel elles s'adossent en limite séparative* est en bon état et d'une hauteur* égale à 8 mètres (R+1), les nouvelles constructions* peuvent dépasser de 3 mètres maximum la hauteur* des constructions existantes*.	S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* d'une hauteur* inférieure ou égale à 12 mètres (R+2) doivent s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur. Lorsque le bâtiment* existant contre lequel elles s'adossent en limite séparative* est en bon état et d'une hauteur* égale à 12 mètres (R+2), les nouvelles constructions* peuvent dépasser de 3 mètres maximum la hauteur* des constructions existantes*.

Dispositions particulières

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

ZONE UU(+)

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UU3

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B. Toutefois, la marge de recul est au moins égale à (H-6)/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.
Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales*.
Le linéaire de constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UU4

À l'intérieur des polygones d'emprise constructible, les constructions* peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives*. Dans le cas d'une implantation en recul, le recul de la construction* par rapport aux limites séparatives laissées libres* devra être au moins égal à **3 m**. Lorsque cette construction* comporte une façade* avec des baies autres que des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide, ces baies doivent être à une distance au moins égale à **4 m** par rapport à ces limites.

Ce retrait est mesuré horizontalement jusqu'aux limites séparatives*.

4.2.6 Dispositions réglementaires des secteurs UU5+, UU6+, UU7+, UU8+

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B. Toutefois, la marge de recul est au moins égale à (H-6)/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.
Pour les constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales*.
Le linéaire des constructions* d'une hauteur* supérieure à 8 mètres (R+1) implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

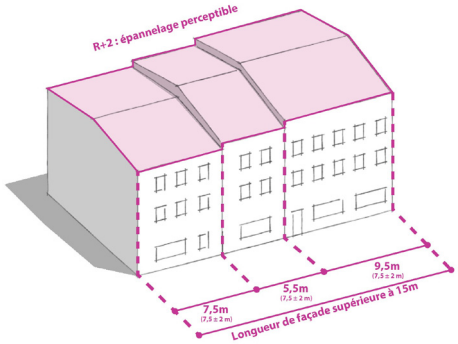
4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

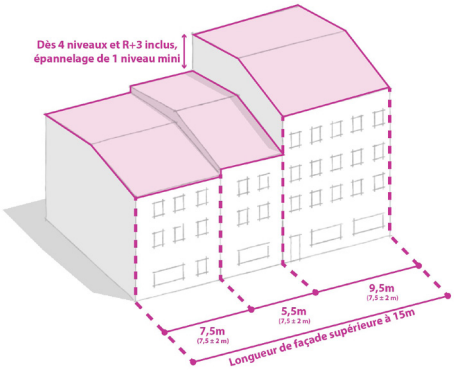
4.3.1 Epannelage des constructions*

Les bâtiments dont la longueur de la façade principale* est égale ou supérieure à 15 mètres, ne peuvent pas avoir une hauteur* uniforme. Dans ce cas, les constructions* doivent présenter un épannelage selon un rythme non répétitif respectant des séquences* comprises entre 5 et 15 m de long (plus ou moins 2 m) avec entre chacune d'elles :

- une différence de hauteur* perceptible depuis la voie* pour les constructions* de 2 à 3 niveaux*.



- une différence d'un niveau minimum pour les constructions* atteignant ou excédant 4 niveaux*.

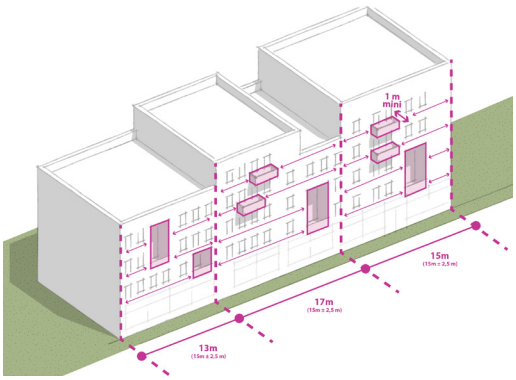


Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation d'une construction* existante ni aux pignons* des constructions*.

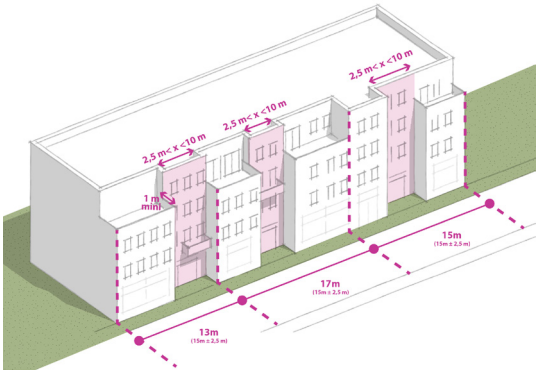
4.3.2 Séquençage* des constructions*

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade*, les bâtiments* doivent comporter des dispositifs de séquençage* selon un rythme non répétitif. Les dispositifs de séquençage* se construisent à minima grâce à :

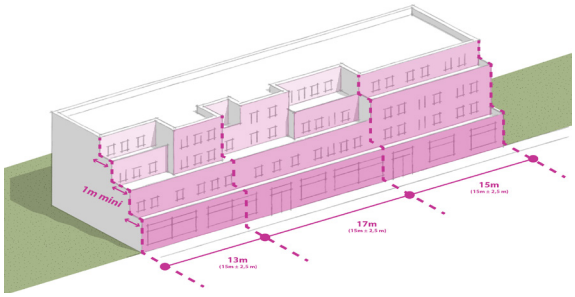
- soit des alternances horizontales, c'est-à-dire par niveau, avec des espaces extérieurs de 1,00 m minimum, en profondeur ou saillie du bâtiment*, mesuré par rapport au nu de la façade*, avec au moins une variation par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m) pour chaque niveau*.



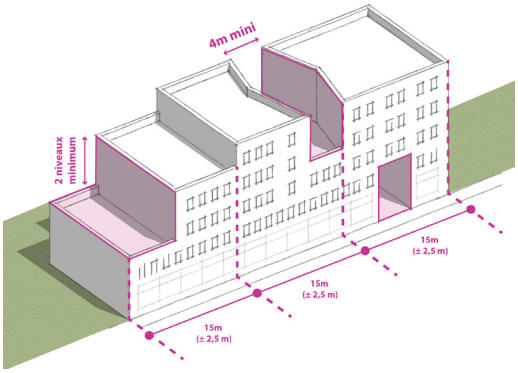
- soit un décalage du nu de la façade* sur toute la hauteur du bâtiment*, en profondeur ou en saillie de 1,00 m minimum par rapport au nu de la façade *, sur une séquence d'une longueur comprise entre 2,5 m minimum et 10 m maximum.



- soit une variation du nu de la façade* de l'un ou des niveaux* de la construction* entre eux, en profondeur ou saillie de 1,00 m minimum, avec au moins une variation par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m), attique compris.



- soit la réalisation d'une faille* partielle par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m).



En outre, les projets doivent mettre en place une faille*-totale afin que le linéaire de façade* des constructions n'excède pas 50 m. Cette faille peut être perpendiculaire ou biaise.

Les dispositifs de type balcon sont mis en œuvre avec un surplomb n'excédant pas 1 m sur le domaine public et hors voies bruyantes à partir du R+2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UU4, ni aux modèles d'implantation et d'insertion « plots » et « émergence » qui prévoient des règles de séquençage spécifiques.

4.3.3 Traitement et aménagement* des toitures et des toitures terrasses

Pour les bâtiments* relevant des dispositions des modèles de catégorie B, lorsque les toitures ou toitures terrasses n'atteignent pas le nombre d'étages maximal autorisé dans la zone, elles doivent être aménagées en terrasses privatives ou partagées si elles sont accessibles ou être végétalisées autant que possible si elles ne le sont pas.

Les éléments techniques tels que les cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale et à l'amélioration des performances thermiques doivent recevoir un traitement soigné et être de préférence regroupés.

Les dispositifs qui assurent une protection collective doivent être intégrés à la conception architecturale du bâtiment*. Toutefois, ces dispositifs peuvent être visibles si :

- la mise en conformité des bâtiments* existants nécessite leur création ;
- le concepteur justifie que ces éléments contribuent au parti architectural du bâtiment*.

4.3.4 Balcons* et loggias*

Sur les façades* implantées au contact de la voie ou d'une emprise publique*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une profondeur de 1 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction*.

Pour garantir l'intimité des logements*, un traitement soigné de l'espace privatif extérieur doit être assuré. Ainsi la conception, le choix de la matérialité et/ou du calepinage des garde-corps doivent préserver l'intimité du balcon* ou de la loggia*. Des dispositifs amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux peuvent être intégrés dès la conception du bâtiment* pour garantir l'intimité et la protection solaire de ces espaces extérieurs.

4.3.5 Matériaux et couleurs

Une attention particulière doit être portée pour le choix des matériaux et des couleurs afin d'assurer une insertion harmonieuse du projet dans son environnement. La performance énergétique des logements* peut aussi être facilitée notamment en privilégiant les couleurs claires sur les façades* de manière à réfléchir la chaleur plutôt que de l'absorber et d'augmenter les effets d'îlot de chaleur.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est autorisée.

Les dispositifs techniques et les éléments de composition de la façade* doivent recevoir un traitement soigné.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades* et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade*, c'est-à-dire au nu intérieur des façades*.

4.3.6 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être plus différentes et plus hautes que celles prévues par les modèles de construction* en limite de voies ou emprises publiques*. Elles pourront être constituées :

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

4.3.7 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UU(+)-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. MODALITÉ DE CALCUL

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

Les règles des espaces non bâtis sont déterminées dans toutes les zones par l'application d'un coefficient de biotope*, à l'exception du secteur UU4 qui définit un coefficient de pleine terre* en raison des prescriptions spécifiques définies dans le plan des secteurs à plan masse.

5.2. LE COEFFICIENT DE BIOTOPE* POUR LES SECTEURS UU1, UU2, UU3, UU5+, UU6+, UU7+, UU8+

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapotranspiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UU1 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UU2 Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UU3 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 30% minimum de pleine terre*	40% dont 40% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 750 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 751 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UU5+/ UU6+ / UU7+ / UU8+ Coefficient de biotope*	10%	45% dont 80% minimum de pleine terre*	45% dont 80% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics* , le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

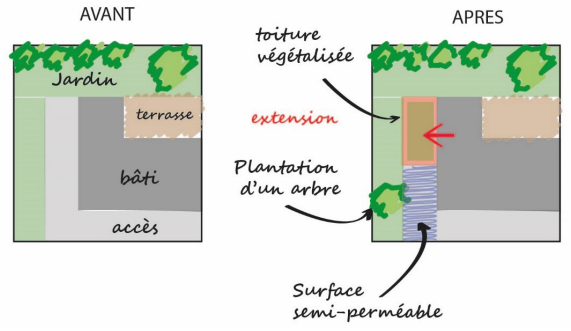
Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.3. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE* POUR LE SECTEUR UU4

Un pourcentage minimum de la surface totale des espaces libres*, situés en dehors des polygones d'emprise constructible, de chaque unité foncière doit être aménagé sous forme d'espace de pleine terre*.

La règle quantitative est déclinée pour chaque secteur à plan masse (PM-N°) comme suit, que le projet concerne une partie ou la totalité du secteur à plan masse :

PM-1 : 10%, **PM-4 :** 85%, **PM-6 :** 85%, **PM-7 :** 85%,

PM-8 : 25%, **PM-9 :** 65%, **PM-10 :** 40%, **PM-11 :** 55%,

PM-12 : 90%, **PM-13 :** 70%, **PM-14 :** 85%, **PM-15 :** 60%,

PM-16 : 85%, **PM-17 :** 45%, **PM-18 :** 100%,

PM-19 : 30%, **PM-20 :** 60%, **PM-21 :** 50%, **PM-22 :** 45%,

PM-23 : 50%, **PM-24 :** 50%, **PM-25 :** 70%, **PM-26 :** 50%, **PM-27 :** 50%.

L'espace de pleine terre* doit se constituer d'un seul tenant afin de garantir sa continuité géométrique au sein des espaces libres* de chaque secteur à plan masse.

5.4. ASPECT QUALITATIF

Les logements* aménagés au rez-de-chaussée des bâtiments* implantés en retrait et non orientés vers la voie doivent disposer de jardinets ou de jardins privatifs.

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

<u>Traitement des aires de stationnement :</u>

Les surfaces dédiées au stationnement aérien des véhicules motorisés, à l'exception de celles réalisées sur dalle ou couvertes, doivent recevoir un traitement paysager et des aménagements* hydrauliques de manière à favoriser la perméabilité, l'évaporation ou l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UU(+)-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UU(+)-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UU(+)-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UU(+)-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UV

La zone UV correspond :

- aux centres-villes, bourgs, villages et hameaux de l'agglomération. Ils correspondent aux noyaux historiques d'urbanisation autour desquels les habitations se sont agglomérées le long des voies existantes. Le bâti, le parcellaire, les implantations et les formes architecturales sont denses et hétérogènes. Les rues sont le plus souvent étroites et sinueuses ;
- aux tissus urbains plus récents, de formes diffuses ou aménagées mais dont la morphologie est vouée à évoluer vers une typologie d'habitat plus dense.

La zone UV se décompose en quatre secteurs :

- **le secteur UV1 « Venelles et patios »** oriente les possibilités d'édification de nouvelles constructions* au sein des dernières disponibilités foncières de l'îlot. À l'avant, au milieu ou à l'arrière, les implantations autorisées sont nombreuses et permettent ainsi de structurer l'îlot ;
- **le secteur UV2 « Double front bâti »** correspond aux tissus urbains où le bâti est le plus souvent implantés sur l'avant de la parcelle. L'implantation des nouvelles constructions* doit venir renforcer le front bâti sur rue, en construisant en surépaisseur des constructions existantes* et en préservant les cœurs d'îlots d'une trop forte imperméabilisation ;
- **le secteur UV3 « Cours et jardins »** couvre les tissus bâtis denses qui possèdent encore de nombreux espaces libres*. Le règlement incite les nouvelles constructions* à s'implanter dans le prolongement des constructions existantes* afin de respecter les principes de composition et d'ordonnancement du bâti existant tout en préservant les espaces de respiration ;
- **le secteur UV4 « Au contact de la rue »** concerne les espaces urbains qui présentent un front bâti déjà bien constitué. Le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation pour renforcer et développer les fronts bâtis tout en préservant les espaces libres* présents à l'arrière des constructions*.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UV.

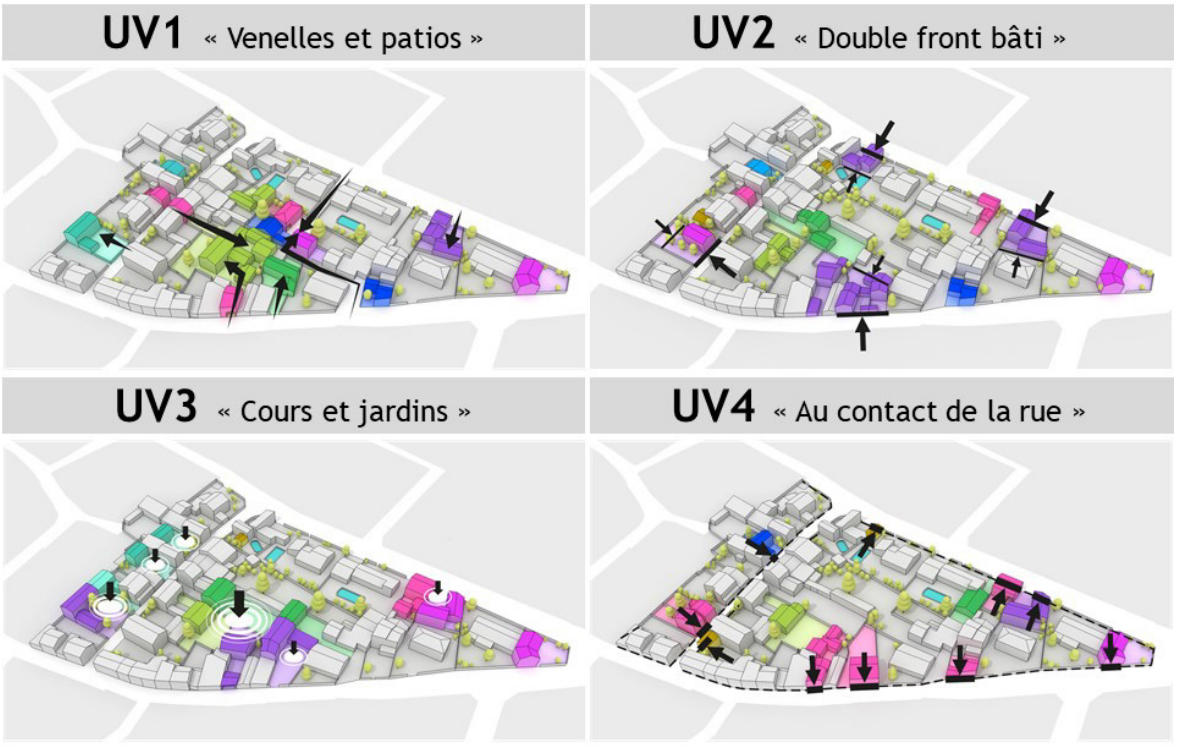


Schéma illustratif : modélisation, à l'échelle d'un îlot, des évolutions souhaitées selon le caractère des différents secteurs de la zone UV

VOCATION DE LA ZONE UV

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

Le règlement de cette zone permet une évolution du tissu existant et une intensification forte.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UV définies ci-après.

ARTICLE UV-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UV sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE UV-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone UV sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UV sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques* ;
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics*,
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*,
  - › centre de congrès et d'exposition*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- l'extension* des constructions* et installations relevant de la sous-destination* exploitation agricole* existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* en sus de l'emprise au sol* du bâtiment* existant à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis au à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les constructions* relevant de la sous-destination* entrepôts*, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une activité déjà en place ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
  - › dans le cas d'extension* d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans le même régime ICPE ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- Sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec la partie 2.3 mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la plupart des zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UD. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*** ;
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UV-3
Volumétrie des constructions*

Modalités de calcul

La hauteur* d'un bâtiment* se calcule soit à l'intérieur d'une bande de constructibilité*, soit sans bande de constructibilité*:

- dans le 1er cas, les règles de volumétrie des constructions* par rapport à la hauteur* maximale autorisée (H) sont déterminées en fonction de deux bandes, appelées « Bande A » et « Bande B » : à l'intérieur de ces bandes sont définies des règles de hauteur* maximale autorisée qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès* ;
- sans le 2nd cas : la hauteur* maximale autorisée est la même dans toute l'unité foncière.

3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (30 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Bande B* (Au-delà de 30 m).	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV2

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (25 m).	(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).
	Bande B* (Au-delà de 25 m).	(H) inférieure ou égale à 4,50 mètres (rez-de-chaussée).

3.3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV3

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1)

3.4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU SECTEUR UV4

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale (H)	**Bande A*** (15 m).	(H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+2).
	Bande B* (Au-delà de 15 m).	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.5. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX SECTEURS UV1, UV2, UV3, UV4

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

Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur maximale autorisée pour ces constructions correspond à celle de la bande A.

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de sa hauteur* et de sa largeur, même si elle dépasse la hauteur* autorisée dans le secteur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cas d'opération d'ensemble* et pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement* et de programmation spatialisées (OAP, pièce n° 3.2.2), la voie de desserte à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile, ou en cas d'impossibilité de maillage liée à un élément naturel (ruisseau, falaise, plage...) ou physique (voie ferrée, canal...).

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

Dans les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans la bande B, un dépassement de la hauteur* maximale sera autorisé dans les deux cas suivants :

- pour les constructions* n'ayant pas d'étages à la date d'approbation du PLUi afin de réaliser une zone refuge de 15 m² de surface de plancher maximum dans la limite de 2 mètres de haut (se référer au PPRL pour

les caractéristiques d'une zone refuge) ;

- en cas de contraintes techniques pour les terrains dont la différence entre le niveau NGF du terrain et la cote de référence du PPRL/PAC ne permet pas la construction* d'une extension* sur un niveau rez-de-chaussée. L'extension* autorisée sera limitée à 30 m² d'emprise au sol* maximum et dans la limite d'un dépassement de la hauteur* maximale de la zone d'1 mètre de haut.

ARTICLE UV-4

Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone et qui sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles admis ou admis sous conditions dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux autres activités secondaires ou tertiaires* pour la sous-destination* «bureau*» et aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* «cinéma*».

Les modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Les règles qualitatives introduites par les modèles en termes de composition, de façade*, de clôtures... peuvent être complétées par les dispositions prévues par la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteurs) pourront être autorisés à condition qu'elles soient traitées de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Dans le cadre des secteurs couverts par une OAP spatialisée, l'ensemble des modèles d'implantation de la zone concernée peuvent s'appliquer sans restriction et suivant les orientations traduites au travers de l'OAP.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles admis ou admis sous conditions, sur au moins une des voies.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

<u>Règles applicables aux extensions* des constructions existantes* et aux annexes*</u>

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par

rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis.

Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

Les surélévations devront être conçues en harmonie avec le plan des façades* existantes et leur superficie devra être proportionnée avec la surface du plancher sur lesquelles elles s'appuient pour éviter les effets de tour ou tourelle. Elles devront respecter la composition d'ensemble du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur.

Les annexes* des constructions* peuvent être implantées :

- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes* ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer.
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV1

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV1, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis lorsqu'au moins un arbre de moyen ou de grand développement*, un élément de petit patrimoine repéré ou non ou une protection environnementale est présent à l'avant de la parcelle ».	Admis

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
SECOND RANG	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si l'implantation de la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique (pièce n° 5.2 du PLUi) ; - des composantes du site préexistant, comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.3 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV2

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV2, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Non admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.4 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV3

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV3, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Non admis	Admis
JARDINET À L'AVANT	Non admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

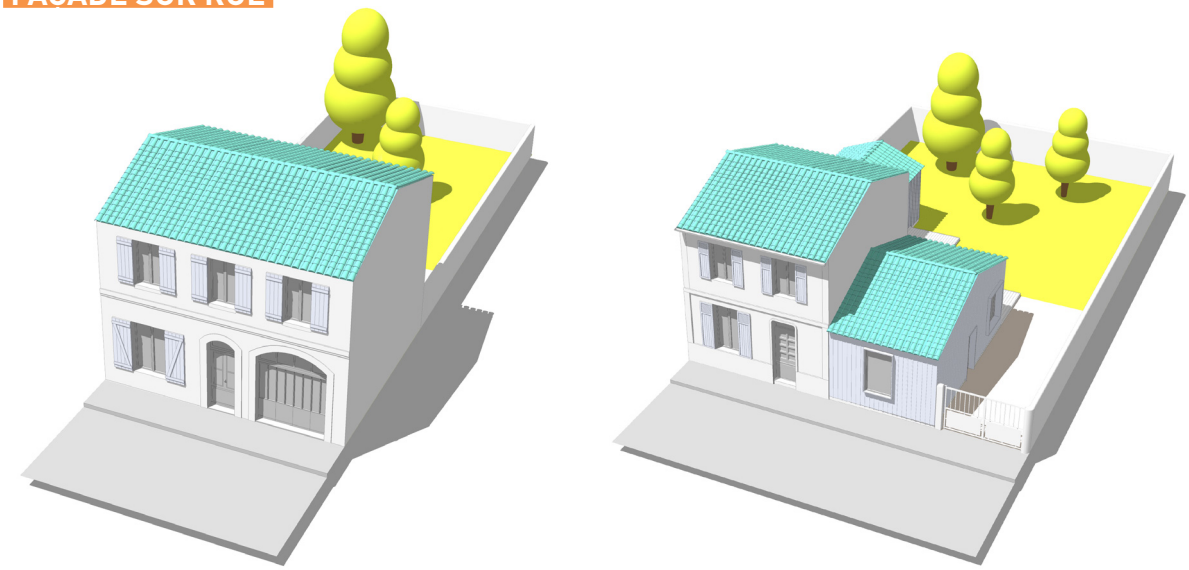
4.1.5 Modèles admis, admis sous conditions et interdits dans le secteur UV4

Le tableau ci-dessous précise les modèles d'insertion et d'implantation* qui sont admis, ceux qui sont admis sous conditions et ceux qui ne sont pas admis dans le secteur UV4, en distinguant les nouvelles constructions* et les constructions existantes* :

NOM DES MODÈLES	CONSTRUCTIONS* NOUVELLES	ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES* (extension* de construction existante* et annexe*)
FAÇADE SUR RUE	Admis	Admis
PIGNON SUR RUE	Admis	Admis
MAISON SUR COUR	Admis	Admis
MAISON OUVERTE	Admis sous conditions Condition d'autorisation : « le modèle est admis sur des unités foncières donnant sur des voies d'une largeur inférieure à 6 mètres ».	Admis
JARDINET À L'AVANT	Non admis	Admis
JARDIN À L'AVANT	Non admis	Admis
SECOND RANG	Admis sous conditions : Condition d'autorisation : « le modèle second rang est admis si la construction principale* de premier rang sur l'assiette foncière du projet n'est pas possible en raison soit : - de la configuration de la parcelle, notamment si celle-ci est desservie uniquement par un accès* ; - d'une règle ou d'une servitude inscrite au document graphique du règlement ; - des composantes du site préexistant comme la topographie ou la présence de masses végétales de qualité comprenant au moins un ou plusieurs arbres de moyen et/ou grand développement* ».	Admis

4.1.6 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies et emprises publiques*

FACADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

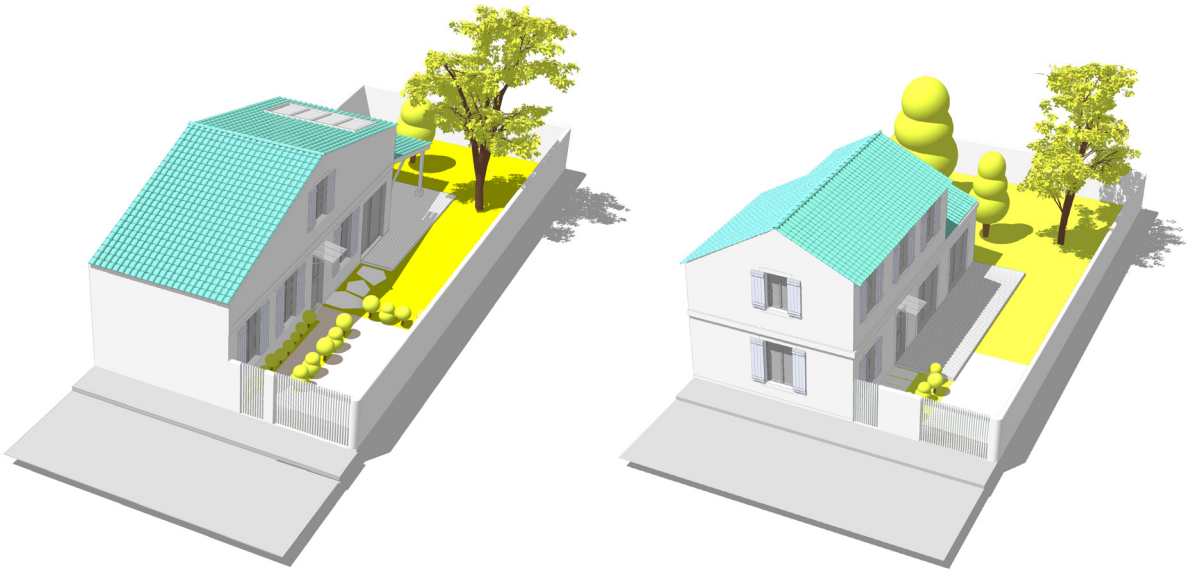
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein, arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- Le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

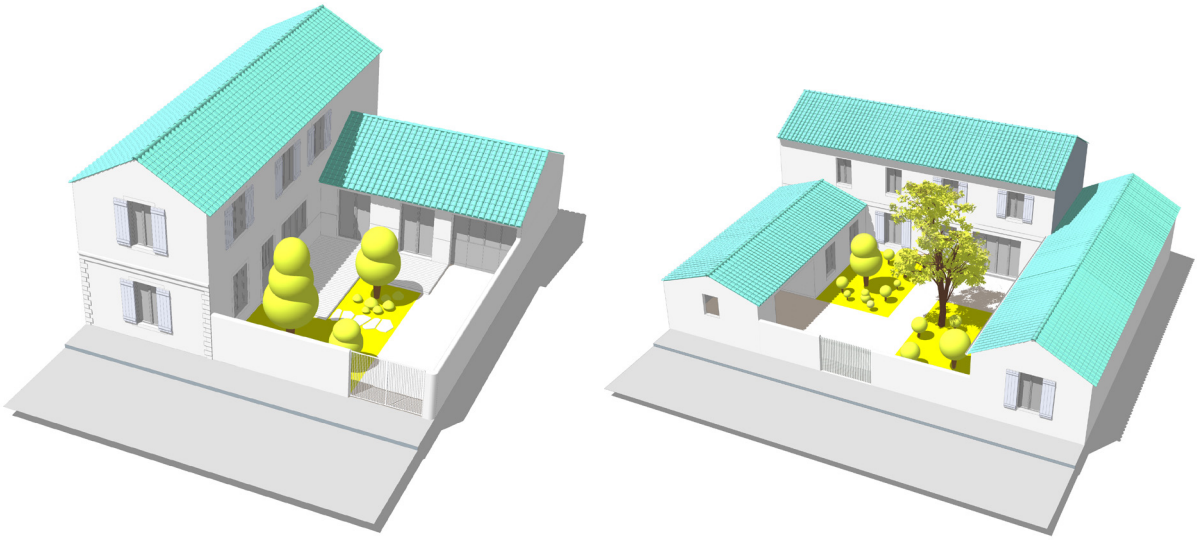
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter au moins un accès* sur la voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein, arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

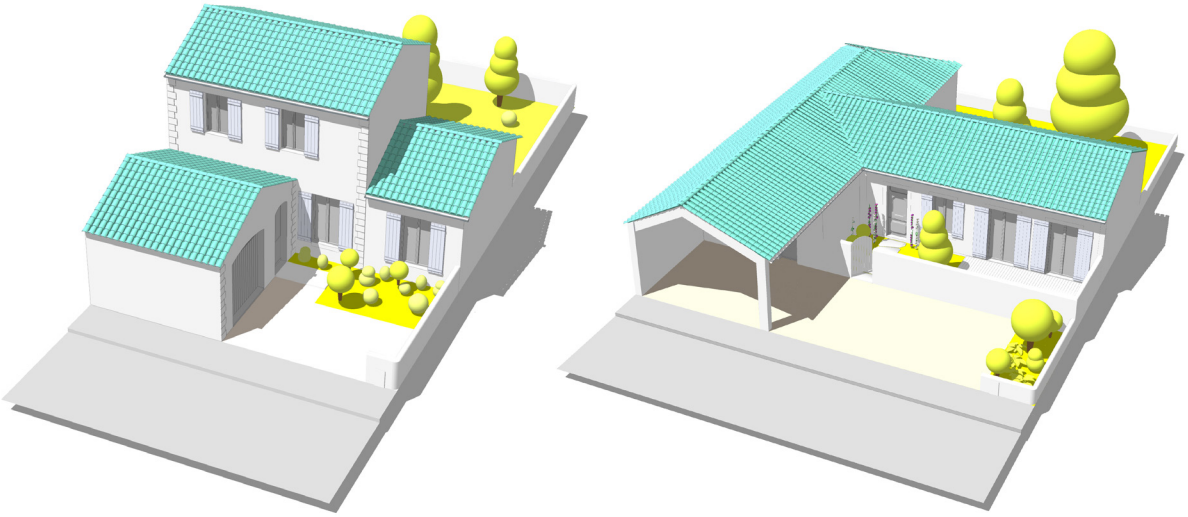
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* doit être implantée sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* prévu au contact de la voie doit être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* implantés sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

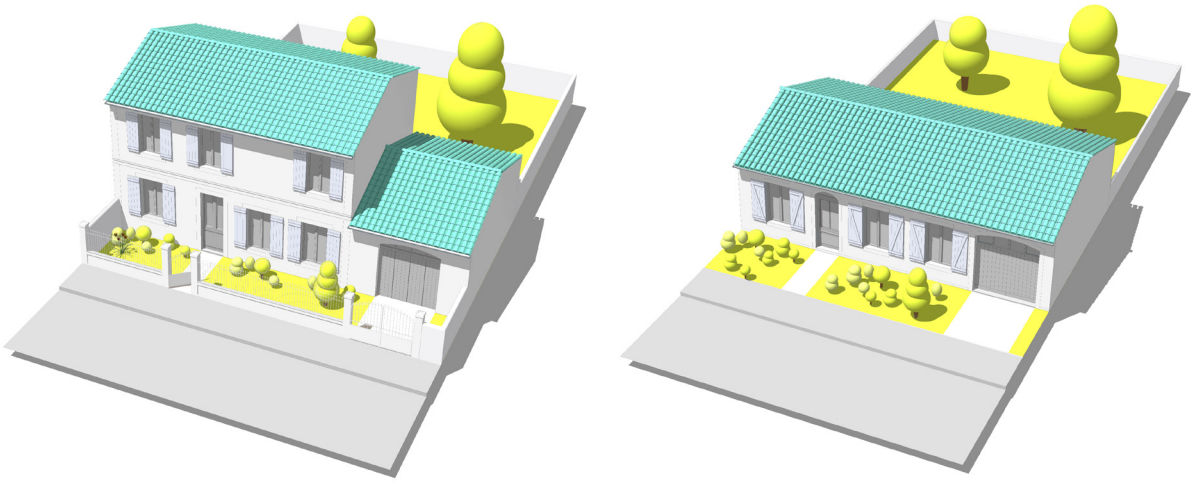
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* et paysager sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin d'offrir une transparence visuelle maximale du jardinet depuis la voie. Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*,
  - › d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée* et non doublé d'une haie ;

Toutefois, une haie et/ou un talus existants peuvent être conservés en lieu et place de l'édification d'un mur ou d'une bordure* si ces éléments bordent la limite d'emprise de la voie ou emprises publiques*.

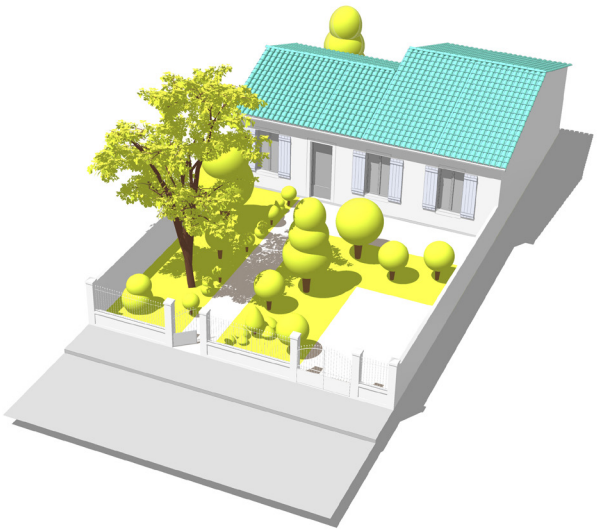
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

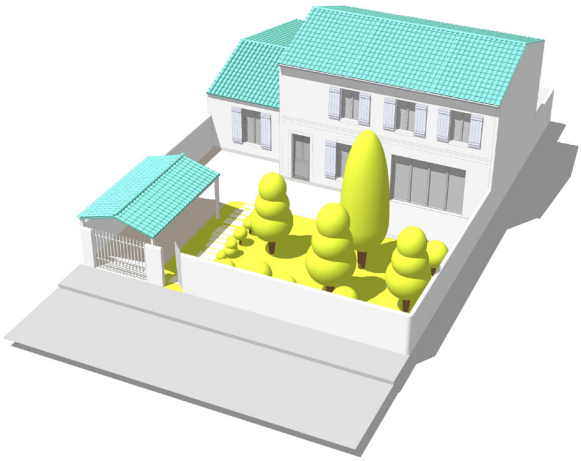
- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

JARDIN À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- la construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important, de type jardin, à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées soit :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesuré depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Dans ce cas, la hauteur* du mur bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur plein arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

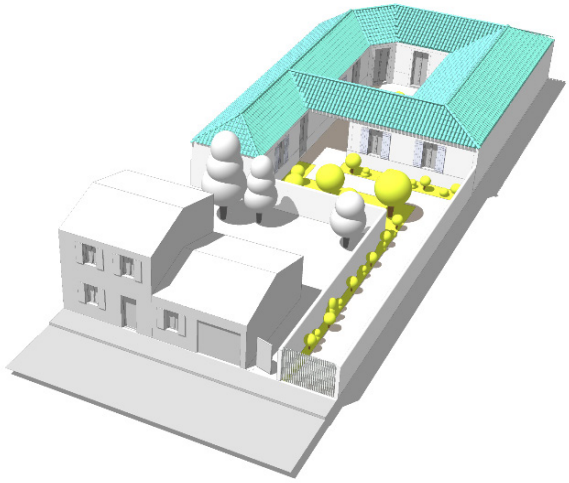
TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

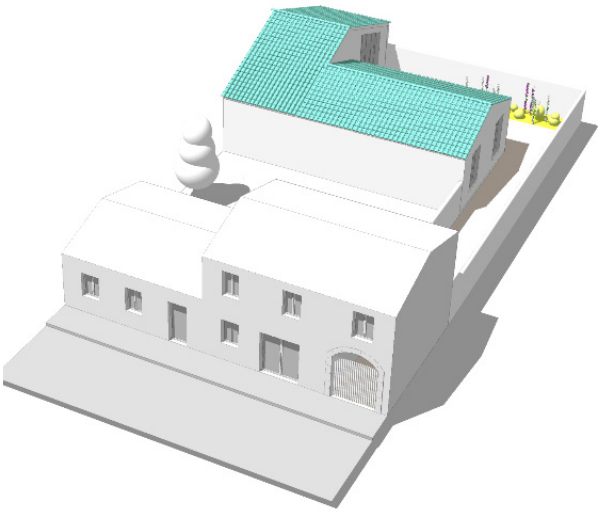
- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

AMÉNAGEMENT DES ESPACES DÉDIÉS AU STATIONNEMENT VISIBLES DEPUIS LES VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les espaces affectés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

LE SECOND RANG





Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE* OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Les règles d'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* (R) varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*. Ainsi, deux bandes de constructibilité*, « Bande A » et « Bande B » s'appliquent sur le terrain d'assiette du projet*. Dans chacune d'elle, des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquent aux constructions.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

*NB : R = recul / H = hauteur**

4.2.2 Dispositions communes à tous les secteurs

Attiques

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.

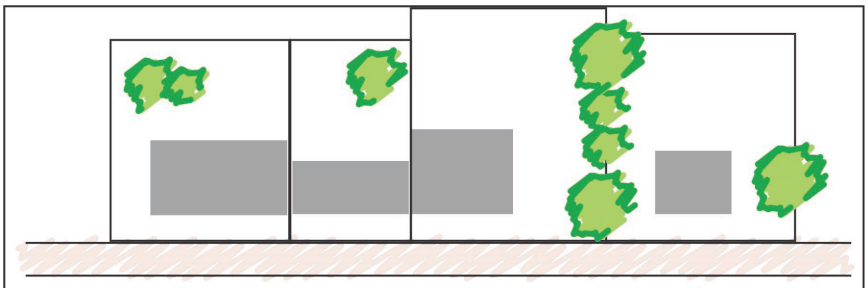
Piscines

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires du secteur UV1

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (30 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
	Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*.
Bande B* (Au-delà de 30 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum de 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.4 Dispositions réglementaires du secteur UV2

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (25 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 avec un minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 25 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.5 Dispositions réglementaires du secteur UV3

Dispositions générales

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* doivent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.2.6 Dispositions réglementaires du secteur UV4

Dispositions générales

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Bande A* (15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m (ou 3 m à Châtelaillon-Plage). En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m (ou 3 m à Châtelaillon-Plage) si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
Bande B* (Au-delà de 15 m)	R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H (ou 3 m à Châtelaillon-Plage). En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide).
	Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur les limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 m sans pouvoir dépasser 15 m sur l'une des limites séparatives*. Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.

Dispositions particulières

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur limite séparative*, les nouvelles constructions* implantées sur limite séparative* peuvent être adossées sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'obligation d'implantation R égal 0 sur au moins une limite séparative ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de constructions existantes.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

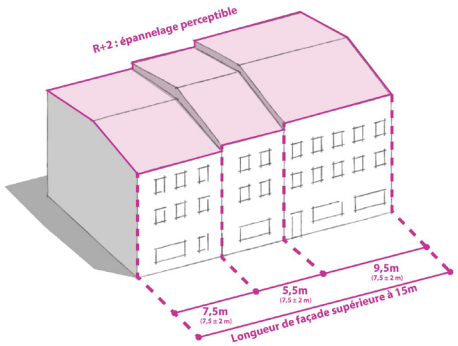
4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

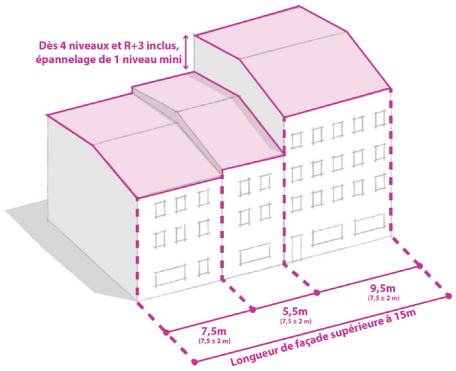
4.3.1 Epannelage des constructions*

Les bâtiments dont la longueur de la façade principale* est égale ou supérieure à 15 mètres, ne peuvent pas avoir une hauteur* uniforme. Dans ce cas, les constructions* doivent présenter un épannelage selon un rythme non répétitif respectant des séquences* comprises entre 5 et 15 m de long (plus ou moins 2 m) avec entre chacune d'elles :

- une différence de hauteur* perceptible depuis la voie* pour les constructions* de 2 à 3 niveaux*.



- une différence d'un niveau minimum pour les constructions* atteignant ou excédant 4 niveaux*.



Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation d'une construction* existante ni aux pignons* des constructions*.

4.3.2 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.3.3 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UV-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE OU EGALE À 1 001 M²
Secteur UV1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV2 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV3 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur UV4 Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	50% dont 80% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

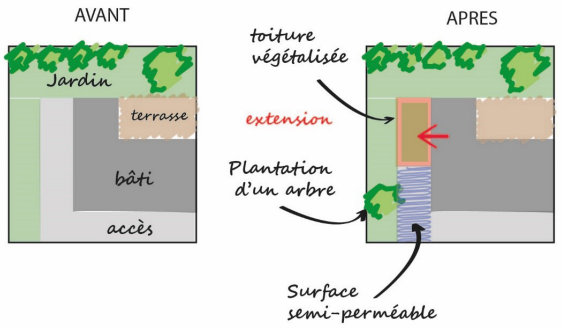
Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre* pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres* seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE UV-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UV-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UV-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UV-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UX

La zone UX est destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau* suivant des conditions restrictives, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Le tissu de la zone UX se caractérise par une concentration de bâtiments* d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble* et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage et de manœuvres.

La zone UX comprend également un secteur spécifique relatif aux activités présentes et souhaitées sur le site :

- **le secteur UXf** : espaces isolés dédiés exclusivement aux usages et affectations des sols liés à une activité agricole, tels que les silos agricoles et dépôts non couverts de matériaux agricoles.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pour connaître les destinations* et sous-destinations* préférentielles et celles interdites en fonction de la vocation dominante de chaque parc d'activités.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UX.

VOCATION DE LA ZONE UX

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- sanctuariser le foncier dédié aux activités productives des parcs d'activités artisanaux et industriels d'intérêt et de rayonnement communautaire ;
- garder la maitrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n° 3.1.6 du présent PLUi ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* ;
- regrouper l'ensemble de ces activités par vocation, pour une meilleure cohérence et visibilité, et éviter les nuisances et les risques de conflits d'usage ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UX définies ci-après.

ARTICLE UX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » les sous-destinations* suivantes :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
  - › salle d'art et de spectacles*,
  - › les autres équipements recevant du public*,
  - › équipements sportifs* ;
  - › lieux de culte* ;
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
  - › centre de congrès et d'exposition* ;
- sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, les professionnels de santé.

Dans le secteur Uxf, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- toute autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* non liées à une activité agricole ;

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisée en zone UX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureau* suivant les conditions suivantes :
    - ° qu'ils soient en accompagnement et accessoires à une activité principale autorisée dans la zone ;
    - ° qu'ils constituent une extension de bureaux existants à la date d'approbation du PLUi et dans la limite maximale de 30% de la surface de plancher existante ;
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- commerce et activités de service* :
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*- suivant la condition suivante :
    - ° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...) ;
  - › restauration*,
  - › hôtel* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n°3.1.6 du

PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* sous conditions cumulatives suivantes : ;
  - › qu'elle soit destinée au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, que ce logement* soit réalisé en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles il est attaché,
  - › que le logement* soit intégré au volume du bâtiment* d'activités,
  - › et que le logement* ne dépasse pas 25 m² de surface de plancher totale ;

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile (pièces et/ou automobile) à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- les silos agricoles sont autorisés en zone UX et UXf à condition d'une bonne intégration dans le site et dans le respect des périmètres de sécurité par rapport aux zones d'habitation* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UX-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 15 mètres.

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

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

Le long de l'avenue Louis Lumière à Périgny, la hauteur* maximale des constructions* sera limitée à 8 mètres au sein d'une bande de 10 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement* des voies ou emprises publiques* ouvertes à la circulation automobile.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur UXf, il n'est pas fixé de règle pour les silos agricoles.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UX-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Pour les extensions* de construction existante*, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité ou à un risque naturel ou technologique.

Le long des routes départementales, un recul différemment pourra être imposé par le Conseil Départemental.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie des dispositions architecturales ou urbanis-

tiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus sont possibles.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

L'implantation en limites séparatives* et en retrait est possible. L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est à privilégier, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

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

Néanmoins, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Dans le cas où la limite séparative* se confond avec la limite du secteur UPMp, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 6 mètres.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (Pièce 3.1.2 du PLUi).

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au document graphique (pièce n° 5.2.1), cette disposition se substitue à la norme définie à l'article 4.2.1 et elle s'applique réglementairement comme un principe de retrait obligatoire.

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, pièce n° 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

<u>Clôtures</u>

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

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

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5ème façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE UX-6

Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UX-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1. 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UX-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1. 12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UXA

La zone UXA caractérise le parc d'activité « Bas Carbone » Atlantech situé au Sud-Est de la commune de Lagord sur l'ancienne friche militaire.

Cette zone est principalement destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*). Elle peut également accueillir des bâtiments* d'activités commerciales connexes (magasin d'usine, showroom, point de vente lié à la nature de la production...) contribuant à une chaîne de valeur (technologies et services) visant à la conception, la construction* et le management d'îlots « bas carbone » ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

En complément de ce caractère ciblé de zone, il sera permis l'accueil d'habitations* et d'hébergements* en lien avec des équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone UXA est composée de quatre secteurs :

- **le secteur UXAa** constituant une vitrine importante, à dominante tertiaire* sur l'axe du 08 mai 1945 ;
- **le secteur UXAb** assurant une articulation et une plus large mixité avec notamment la présence dominante d'habitations* ;
- **le secteur UXAc,** le plus proche de la RN237, à dominante d'activité ayant vocation à accueillir principalement des éco-activités ;
- **le secteur UXAd** à dominante d'équipements publics autour de la halle militaire existante.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

VOCATION DE LA ZONE UXA

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- conforter l'ambition d'aménagement* du parc de Lagord en parc « Bas carbone » ;
- garder la maîtrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n° 3.1.6 du présent PLUi ;
- favoriser le respect et la mise en œuvre de cibles environnementales ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* adapté à la vocation de la zone tout en favorisation une densification des parcelles et une optimisation du foncier ;
- favoriser une intégration paysagère des futures constructions*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UXA définies ci-après.

ARTICLE UXA-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UXA sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- habitation*, excepté dans le secteur UXAb et de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
  - › salle d'art et de spectacles*,
  - › autres équipements recevant du public*,
  - › équipements sportifs* ;
  - › lieux de culte* ;
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
  - › centre de congrès et d'exposition* ;
- sont également interdits, suivant l'article 2.3 des dispositions générales, les professionnels de santé.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UXA-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UXA sont admis sous conditions des usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone UXA sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureau* ;
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- dans la destination* « Commerce et activités de service* », les sous-destinations* :
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › restauration* ;
  - › hôtel* ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur UXAb, sont en plus autorisées :

- les constructions* d'habitation* ;

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs* ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, ar-

chitecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher (hors UXAb).

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UXA-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 18 mètres sauf cas particuliers suivants :

- dans le secteur UXAa, la hauteur* des constructions* est limitée à 19 mètres ;
- une hauteur* de 8 mètres maximum est imposée pour les constructions* qui s'implantent sous l'axe de la ligne THT.

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

Sur l'ensemble des secteurs, la hauteur* intérieure des locaux situés à rez-de-chaussée sera au minimum de 3,5 mètres sous dalle.

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

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

3.2.1 Principe

L'emprise au sol* se différencie suivant les secteurs opérationnels du parc bas carbone :

- dans les secteurs UXAa, UXAc, UXAd : l'emprise au sol* n'est pas réglementée ;
- dans le secteur UXAb : l'emprise au sol* ne peut excéder 80% de la surface du macro lot. La surface de l'emprise par constructions* doit être inférieure ou égale à 500 m², à l'exception du cas particulier suivant : l'emprise au sol* des constructions* qui présentent une surface de stationnement mutualisé à plusieurs constructions* doit être inférieure ou égale à 1 000 m².

3.2.2 Exceptions

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

ARTICLE UXA-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

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

L'implantation des constructions* varie en fonction des secteurs :

- en UXAa : les constructions* doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* ;.
- en UXAb, UXAc et UXAd : l'implantation des constructions* peut se faire à l'alignement* ou en recul par rapport à l'alignement*.

4.1.2 Exception

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

L'implantation en limites séparatives* et en retrait est possible. L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est à privilégier, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues.

Néanmoins, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 2 mètres.

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

4.2.2 Dispositions particulières

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future, ou une zone A ou N.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Principes

Le parc s'inscrit dans une démarche de développement durable qui a pour objectif d'établir des relations harmonieuse entre les constructions* et leur environnement bâti et naturel.

De façon générale, il devra être privilégié l'usage de matériaux sains, bas carbone nécessitant le moins d'énergie et de transport possible.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage du parc bas carbone, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Ils doivent contribuer à la relation harmonieuse bâtiment* – environnement en favorisant leur intégration au sein du paysage du parc.

4.4.2 Clôtures

Les clôtures ne sont pas souhaitées. L'aménagement* des espaces de stationnement intégrera des traitements dissuasifs en limite du parcellaire (noues*, fossés*). Les accès* vers les aires de stationnement pourront être équipés de portiques.

En tout état de cause, les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement paysager du futur parc.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

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

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5ème façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

ARTICLE UXA-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Il n'est pas fixé de règles pour les secteurs UXAa, UXAc et UXAd.

Dans le secteur UXAb, 10% au minimum des espaces libres* sera traité en espace de pleine terre*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE UXA-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UXA-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXA-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXA-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE
Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES
Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES
Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE
Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS
Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE UXM

La zone UXM est destinée à recevoir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtels*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Le tissu de la zone UXM se caractérise par une concentration de bâtiments* d'activités édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble* et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage et de manœuvres.

La zone UXM comprend également trois secteurs spécifiques relatifs d'une part à leurs règles d'implantation, de densité et de hauteur* et d'autre part aux activités présentes et souhaitées sur le site :

- **le secteur UXMc** : parcs commerciaux de périphérie où est autorisée la destination* « artisanat et commerce de détail* » : Beaulieu à Puilboreau, Les Fourneaux et les Ormeaux à Angoulins-sur-Mer et Fief Rose à Lagord, ainsi que l'espace commercial de périphérie de proximité de Saint-Rogatien ;
- **le secteur UXMd** : espaces d'interface en frange des quartiers résidentiels ou de secteurs agricoles et dont les activités implantées doivent générer de faibles nuisances ;
- **le secteur UXMe** : la zone industrielle spécifique des Cottes Mailles sur la commune d'Aytré.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pour connaître les destinations* et sous-destinations* préférentielles et celles interdites en fonction de la vocation dominante de chaque parc d'activités.

Certains terrains sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et/ou spatialisées (pièces n° 3.1 et 3.2) qui s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent règlement.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone UXM.

VOCATION DE LA ZONE UXM

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- garder la présence de zones et parcs d'activités mixtes, le plus souvent répartis sur le territoire de façon diffuse ;
- garder la maitrise quant à l'évolution du parc d'activités et ses destinations* principales définies par l'OAP activités, pièce n° 3.1.6 du présent PLUi ;
- permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions* ;
- regrouper l'ensemble de ces activités par vocation, pour une meilleure cohérence et visibilité, et éviter les nuisances et les risques de conflits d'usage ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone UXM définies ci-après.

ARTICLE UXM-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UXM sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » les sous-destinations* suivantes :
  - › artisanat et commerce de détail*, excepté en zone UXMc et dans le respect des règles édictées dans les dispositions générales,
  - › cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
  - › salle d'art et de spectacles*,
  - › les autres équipements recevant du public*,
  - › équipements sportifs* ;
  - › lieux de culte* ;
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
  - › centre de congrès et d'exposition*.
- sont également interdits, à l'exception du secteur UXMd, les professionnels de santé.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur UXMc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- entrepôt* non lié aux constructions autorisées dans le secteur ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Dans le secteur UXMd, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement à l'exception de celles ne générant pas de nuisances vis-à-vis des espaces résidentiels.

Dans le secteur UXMe, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

ARTICLE UXM-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone UXM sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisée en zone UXM sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureau* ;
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.
- commerce et activités de service* :
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle* suivant la condition suivante :
    - ° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...)
    - ° à l'exception des secteurs UXMc et UXMd où elles demeurent autorisées sans conditions.

› restauration*,

› hôtel* ;

- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* sous conditions cumulatives suivantes : ;

  › qu'elle soit destinée au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, que ce logement* soit réalisé en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles il est attaché,

  › que le logement* soit intégré au volume du bâtiment* d'activités,

  › et que le logement* ne dépasse pas 25 m² de surface de plancher totale ;

- dans le secteur UXMc :

  › l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de vente soit supérieure ou égale à 400 m², locaux existants exclus ;

  Se référer à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU relative aux secteurs de mixité fonctionnelle ;

  › les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;

- hors secteur UXMc, l'extension* des locaux d'artisanat et de commerce de détails* existants dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situés en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile (pièces et/ou automobile) à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- les silos sont autorisés en zone UXM (hors secteurs) à condition d'une bonne intégration dans le site et dans le respect des périmètres de sécurité par rapport aux zones d'habitation* ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :

  › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,

  › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE UXM-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale suivante :

- en UXM : 15 mètres ;
- en UXMc : 12 mètres ;
- en UXMd : 12 mètres ;
- en UXMe : 12 mètres.

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

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

Au sein du parc commercial de Beaulieu à Puilboreau, dans le cas d'une unité foncière traversante, présentant un différentiel de hauteur* **entre la rue du 8 Mai et la rue de la Libération ou du 18 Juin** et un linéaire d'au moins 50 mètres sur la rue du 8 Mai, la hauteur* la plus élevée pourra être conservée sur la majeure partie de l'unité foncière. Un dispositif architectural de qualité assurera une transition des hauteurs* de façon à retrouver au droit de la façade* sur la rue la plus basse la hauteur* autorisée sur celle-ci.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE UXM-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Pour les extensions* de construction existante*, un recul différent pourra être exceptionnellement autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité ou à un risque naturel ou technologique.

Lorsque qu'une ligne d'implantation figure au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), les bâtiments* doivent être implantés sur cette ligne pour l'essentiel de leur façade*. Des décrochements ponctuels et limités sont admis pour des raisons de composition architecturale (léger redan pour souligner le hall d'entrée, reculs ponctuels pour animer la façade*...).

Lorsque l'axe d'une bande d'implantation de 5 mètres d'emprise figure au document graphique (pièce n°5.2.1 du PLUi), les façades* des bâtiments* doivent être implantés librement dans cette bande pour l'ensemble

du linéaire concerné. Des décrochements ponctuels et limités sont admis pour des raisons de composition architecturale (léger redan pour souligner le hall d'entrée, reculs ponctuels pour animer la façade*...).

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au document graphique (pièce n° 5.2.1 du PLUi), cette disposition se substitue à la norme de marge de recul définie au premier alinéa.

Le long des routes départementales, un recul différemment pourra être imposé par le Conseil Départemental.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

L'implantation en limites séparatives* et en retrait est possible. L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est à privilégier, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

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

Néanmoins, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

Dans le cas où la limite séparative* se confond avec la limite du secteur UPMp, les constructions* et installations doivent être implantées en observant, par rapport à la-dite limite séparative*, un retrait d'au moins 6 mètres.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (Pièce 3.1.2 du PLUi).

Lorsqu'une marge de recul est définie par une ligne de recul figurant au document graphique (pièce n° 5.2.1), cette disposition se substitue à la norme définie à l'article 4.2.1 et elle s'applique réglementairement comme un principe de retrait obligatoire.

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, pièce n° 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

<u>Clôtures</u>

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

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

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5ème façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXM-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de diamètre au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

<u>Traitement des aires de stationnement :</u>

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de stationnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

En UXMc, le stationnement devra suivre les principes suivants :

- permettre une continuité piétonne continue le long des façades* en respectant un espace libre* de tout obstacle, sauf contraintes techniques particulières, en tenant compte de l'accessibilité des établissements et des différents niveaux de sol* ;
- faciliter la communication automobile entre espaces de stationnement.

ARTICLE UXM-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UXM-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXM-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1. 10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UXM-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1. 12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 4

Zones à urbaniser

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous la forme d'opération d'ensemble*.

La zone 1AU se décompose en neuf secteurs cohérents avec les autres secteurs de la zone U et utilisent les mêmes vocabulaires :

- **les secteurs 1AUV et 1AUV-1** « esprit village », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit du village traditionnel, formes et densités ;
- **les secteurs 1AUM et 1AUM-1** « Maisons de ville », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie proche de l'esprit des secteurs de maisons de ville, formes et densités ;
- **le secteur 1AUL** « Lotissement », dont le règlement permet d'atteindre une morphologie moins dense que les deux secteurs précédents ;
- **les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5,** « ouvert », dont le règlement permet d'offrir plus de propositions formelles.

Dans les trois premiers secteurs (1AUV, 1AUM et 1AUL), le règlement prévoit de nombreuses possibilités d'implantation et d'insertion des constructions* avec une diversité de modèles admis dans la zone.

- pour le secteur 1AUV-1, le règlement autorise la réalisation d'un étage supplémentaire en attique* ;
- pour le secteur 1AUM-1, le règlement autorise la réalisation de deux étages supplémentaires.

Dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, le règlement autorise des formes urbaines plus diversifiées et des hauteurs* maximales plus importantes. Le nombre énoncé dans le nom du secteur indique le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions* : par exemple, 1AUO-4 signifie que les bâtiments* ne peuvent comporter plus de quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée. Ces zones seront préférentiellement utilisées dans la 1ère couronne de l'agglomération ou dans les pôles d'appui.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées (pièce n° 3.2 du PLUi) s'appliquent pour chacun des secteurs de la zone 1AU et le règlement vient les compléter.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles PAC de l'État en termes de préventions des risques naturels ou des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AU.

VOCATION DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations*, à l'exception des constructions* dont les dimensions où les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis attendus de la zone.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies ci-après..

ARTICLE 1AU-1

Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- commerce de gros* ;
- industrie* ;
- entrepôt*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone suivantes :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable ou à enregistrement ;
- les constructions* relatives à la sous-destination* commerce* lié à la vente et l'entretien moto, automobile et motoculture générateurs de flux et de bruit et non compatibles avec la destination* générale de la zone, comme les stations de lavage, les centres de contrôle technique automobile, le caravaning.

ARTICLE 1AU-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et natures d'activité

Dans la zone 1AU sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS D'URBANISATION

Les constructions et installations admises sous conditions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AU sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- habitation* ;
- dans la destination* « commerce et activités de service* », les sous-destinations* suivantes :
  - › l'artisanat* et le commerce de détail* à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique,
  - › les restaurants*,
  - › les activités de services avec accueil d'une clientèle*,
  - › les hôtels*,
  - › les autres hébergements touristiques*,
  - › les cinémas*, à condition d'être situé dans un secteur de mixité fonctionnelle définit sur le document graphique.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* », la sous-destination* suivante :
  - › bureau*,
  - › centre de congrès et d'exposition*.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les constructions* relevant de la sous-destination* exploitation agricole* dans le cadre de l'agriculture urbaine* ou du pastoralisme urbain* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;

- les établissements d'intérêt collectif et services publics* ; ceux recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) n'étant admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les installations nouvelles classées soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - › que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
  - › que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

2.5. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.5.1 Mixité fonctionnelle

Sont admis les constructions* et installations relevant des destinations* et sous-destinations* commerce et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, bureau* et centre de congrès et d'exposition* sous réserve d'être conformes avec le chapitre mixité fonctionnelle des dispositions communes aux zones U et AU et d'être compatibles avec l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.5.2 Mixité sociale

Sont admis les constructions* et installations relevant des sous-destinations* logement* et hébergement* selon les conditions énumérées aux parties 2.4, 2.5 et 2.6 des dispositions communes aux zones U et AU du présent règlement.

Dans le cas où le terrain est concerné par une OAP spatialisée, tout projet de création, de réhabilitation* ou de changement de destination* vers la sous-destination* logement* sur le terrain concerné doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies.

Dans le cas où une OAP spatialisée prévoit la mutualisation des objectifs de mixité sociale définis, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette* mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau* entre son point le plus haut et le niveau* du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*, n'est pas réglementée dans la zone 1AU. La part minimale de surface favorable à la nature imposée par le coefficient de biotope* encadre toutefois les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*** qui s'expriment sous la forme de différents modèles d'implantation et d'insertion qui sont admis, admis sous conditions ou non admis selon la zone. Chaque projet doit respecter les prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière d'implantation, d'ordonnancement des volumes et façades*, de traitement des accès* et clôtures et des espaces libres.

  Pour les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5, les prescriptions spécifiques des modèles d'implantation et d'insertion autorisés portent uniquement sur les modalités d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* et d'ordonnancement des façades*.

- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet, et pour chacun des secteurs de la zone ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AU-3
Volumétrie des constructions*

3.1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU

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

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Dans le cas d'une construction existante* régulièrement édifiée dont la hauteur* est supérieure à la hauteur* autorisée, toute extension* et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur* différente sans la dépasser.

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisées, les hauteurs des constructions peuvent varier à l'intérieur du projet d'aménagement et au sein des opérations afin de permettre un épannelage et une meilleure insertion du projet par rapport à son environnement bâti.

3.2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUV ET LE SECTEUR. 1AUV-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUV : (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUV-1 : (H) inférieure ou égale à 12 mètres (R+1+attique*).

3.3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUM ET LE SECTEUR. 1AUM-1

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES	
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.	
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUM : (H) inférieure ou égale à 11 mètres (R+1).	Dans le secteur 1AUM-1 : (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).

3.4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR. 1AUL

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	(H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).

3.5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DANS LES SECTEURS 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

CARACTÉRISTIQUES	RÈGLES
Emprise au sol* maximale des constructions* (ES)	Non réglementée.
Hauteur* totale des constructions* (H)	Dans le secteur 1AUO-1 (H) inférieure ou égale à 8 mètres (R+1).
	Dans le secteur 1AUO-2 (H) inférieure ou égale à 14 mètres (R+2).
	Dans le secteur 1AUO-3 (H) inférieure ou égale à 17 mètres (R+3).
	Dans le secteur 1AUO-4 (H) inférieure ou égale à 20 mètres (R+4).
	Dans le secteur 1AUO-5 (H) inférieure ou égale à 23 mètres (R+5).

ARTICLE 1AU-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION ET INSERTION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Sont définies ci-après les dispositions applicables aux aménagements* et aux constructions* en matière d'implantation et d'insertion par rapport aux voies existantes ou à créer.

Ces dispositions s'expriment sous la forme de **modèles d'implantation et d'insertion**, tenant compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans la zone.

1) Dans les secteurs 1AUV, 1AUV-1, 1AUM, 1AUM-1, 1AUL

Les sept modèles d'implantation et d'insertion admis dans ces secteurs sont présentés ci-après :

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un des modèles sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de traitement des accès* et des clôtures sur la limite d'emprise des voies* ou emprises publiques* ;
- de traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies ou emprises publiques*.

2) Dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

Les modèles d'implantation et d'insertion se distinguent en deux catégories : les modèles de catégorie A et les modèles de catégorie B. Chaque bâtiment* n'étant pas exclu du champ d'application des modèles doit respecter l'un des modèles suivant sa catégorie, déterminée de la façon suivante :

- le bâtiment* ou les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie A » ;
- le bâtiment* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2) relève des modèles de « catégorie B ».

S'il existe plusieurs bâtiments* sur un projet, ceux-ci suivants leurs caractéristiques relèvent soit du champ d'application des modèles de catégorie A soit du champ d'application des modèles de catégorie B. Un projet peut réunir des bâtiments* qui relèvent pour certains des modèles de catégorie A et pour d'autres des modèles de catégorie B.

Les modèles d'implantation et d'insertion sont définis en fonction de la taille des constructions* en deux types de catégories A ou B :

a) <u>Les modèles de catégorie A pour les bâtiments* accolés ou non dont la surface de plancher de chacun d'eux est inférieure ou égale à 300 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 14 mètres (R+2)</u>

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- maison sur cour ;
- maison ouverte ;
- jardinet à l'avant ;
- jardin à l'avant ;
- second rang.

Chaque projet respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.2, 4.1.3 et 4.1.4 du présent article.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles sur au moins une des voies.

b) <u>Les modèles de catégorie B pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 300 m² et/ou dont la hauteur* est supérieure à 14 mètres (R+2)</u>

- façade sur rue ;
- pignon sur rue ;
- façade en retrait ;
- façade sur place ;
- plot ;
- second rang.

Chaque construction respecte les prescriptions de l'un ou plusieurs des modèles admis dans la zone, sous réserve du respect des prescriptions spécifiques associées à chacun des modèles en matière :

- d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- de composition et d'ordonnancement des volumes et façades* bâtis ;
- de variations des façades*.

Les modèles d'implantation et d'insertion de ces constructions* sont définis dans le paragraphe 4.1.5 du présent article.

Dans le cas d'un projet avec plusieurs bâtiments*, ceux-ci sont appréciés un à un, les constructions annexes* à un équipement ou à un bâtiment* d'habitation* type parking silo, bâtiment* technique, pergola, préau ne sont donc pas soumises au champ d'application des modèles.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, il est exigé que le projet satisfasse les règles d'au moins l'un des modèles sur au moins une des voies.

3) Dans l'ensemble de la zone 1AU

Tous les modèles d'implantation et d'insertion sont admis sans conditions, que ce soit pour les constructions neuves ou les constructions existantes.

Les modèles d'implantation et d'insertion s'appliquent pour toutes les constructions* nouvelles destinées à l'habitation*, aux commerces et activités de services* à l'exception de la sous-destination* « cinéma* » et aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* pour la sous-destination* « bureau* ».

Les modèles d'insertion et d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques* ne s'appliquent pas aux constructions* de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les infrastructures ferroviaires et routières ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions* et installations relevant de la sous-destination* équipements d'intérêt collectif et services publics*, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Des dispositions particulières d'implantation peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

› lorsque pour des raisons d'ordre architectural, environnemental, de topologie ou urbanistique, l'implantation de la construction nouvelle est prévue en cohérence des constructions existantes au voisinage qui sont implantées différemment ;

› lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe.

Lorsque le terrain d'assiette* du projet est concerné par des dispositions de protection du patrimoine environnemental, architectural ou paysager (comme les espaces boisés classés ou les espaces verts protégés*) qui sont repérés au document graphique n° 5.2.1, le pétitionnaire peut déroger aux prescriptions spécifiques concernant le traitement des accès* et des clôtures par rapport à la limite d'emprise de la voie*.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble* justifiant d'un traitement des clôtures différent de celui proposé par les modèles qualitatifs, des types de clôtures différents (dispositifs, matériaux, hauteur*) pourront être autorisés à condition qu'ils soient traités de manière homogène dans tout le projet d'ensemble*.

Le projet de construction* ou d'aménagement* peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies.

<u>Règles applicables aux constructions existantes* (extensions*, annexes*)</u>

Pour les projets d'évolution des constructions existantes*, le présent règlement prévoit une application

plus souple des dispositions réglementaires en matière d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport à la voie. Quelle que soit la zone, l'ensemble des modèles sont admis. Le projet d'extension* doit se rapprocher des règles d'un des modèles. Il peut s'implanter selon la même ligne d'implantation* que la construction principale ou de la construction voisine existante en bon état et régulièrement édifiée.

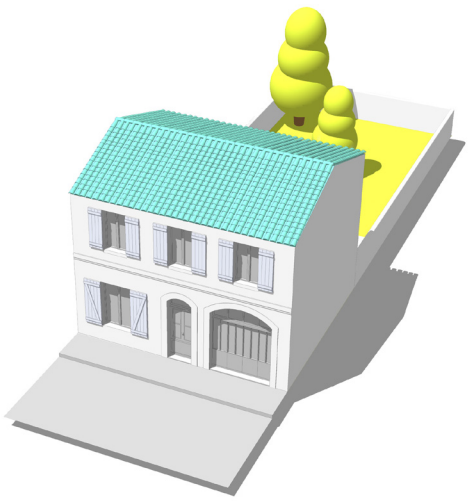
Les annexes* de constructions* peuvent être implantées :

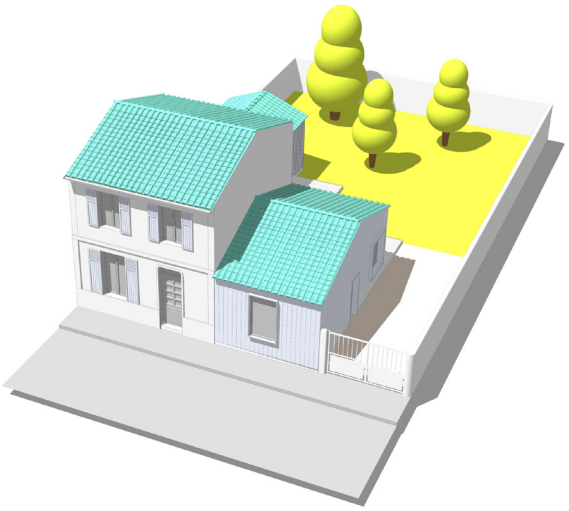
- soit en respectant les dispositions spécifiques édictées par chacun des modèles lorsque leur implantation participe à la mise en œuvre du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* qui précise alors les règles applicables aux annexes*. ;
- soit en satisfaisant les dispositions définies pour la construction principale* par le modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi, sans s'y substituer ;
- soit de façon libre sur l'unité foncière dès lors que leur implantation ne contredise pas les dispositions du modèle d'implantation et d'insertion des constructions* choisi.

Les annexes* d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 10 m² dont la hauteur* n'excède pas 4 mètres ne sont pas réglementées.

4.1.2 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUV et 1AUV-1

1AUV ET 1AUV-1 / FAÇADE SUR RUE





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

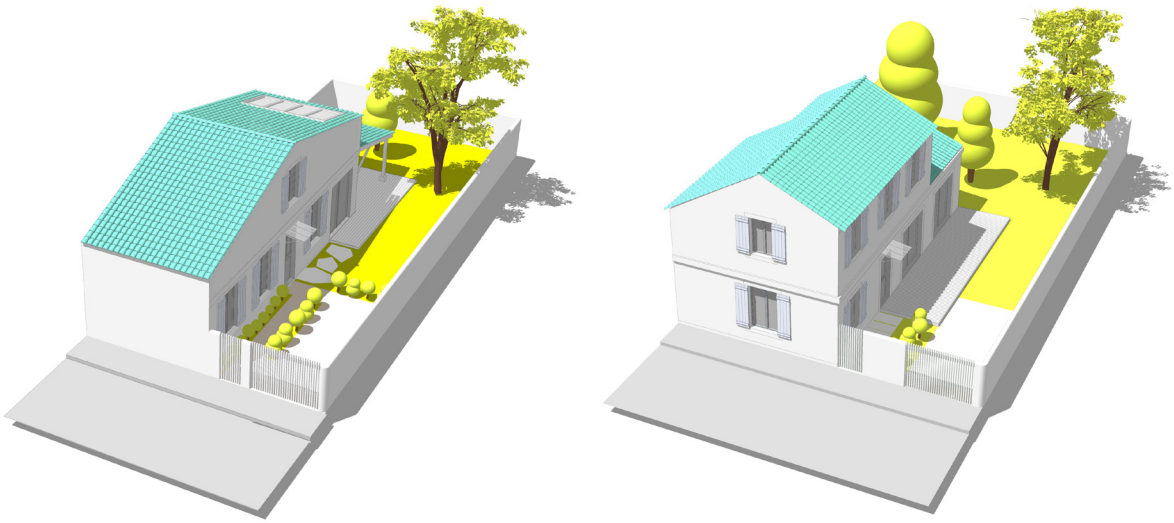
- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

1AUV ET 1AUV-1 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie de la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- Le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

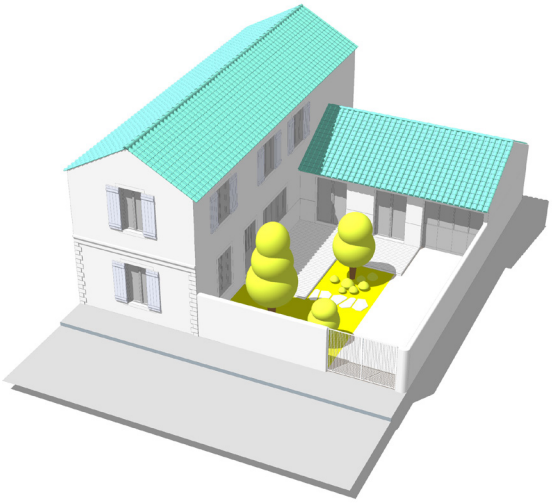
- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres en continuité du bâti pour marquer une entrée (portail, portillon encastrés) et/ou pour s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON SUR COUR





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

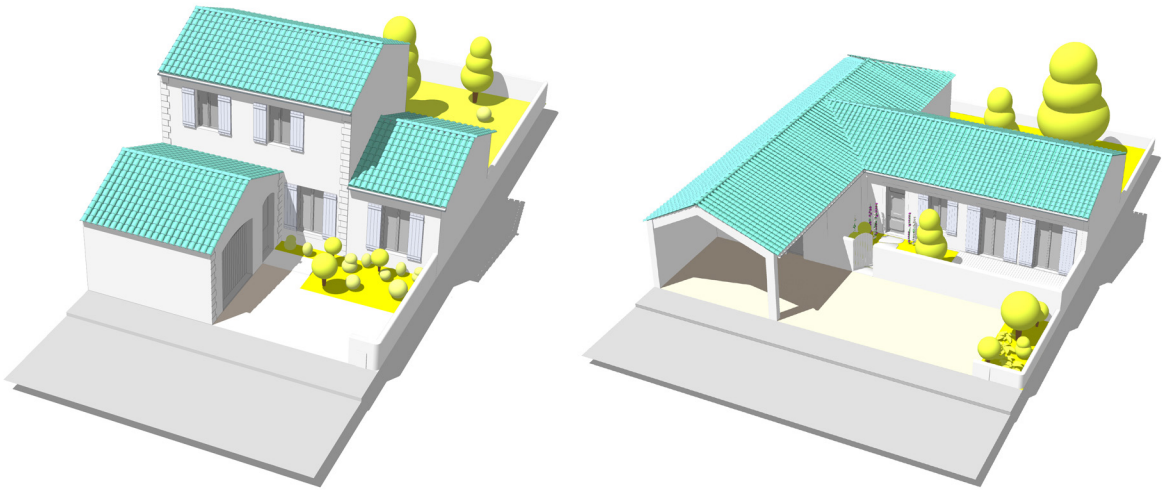
- La cour doit comporter au moins un accès* sur la voie ;
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

    Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUV ET 1AUV-1 / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

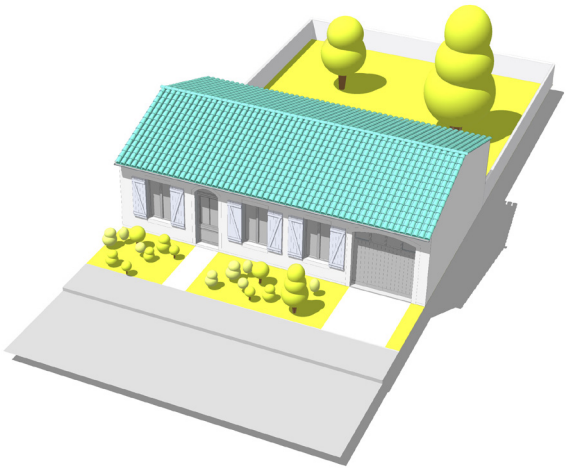
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

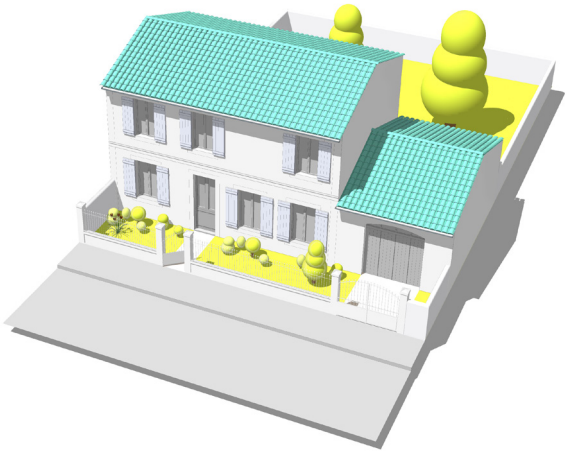
- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,40 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

1AUV ET 1AUV-1 / JARDINET À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 3 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

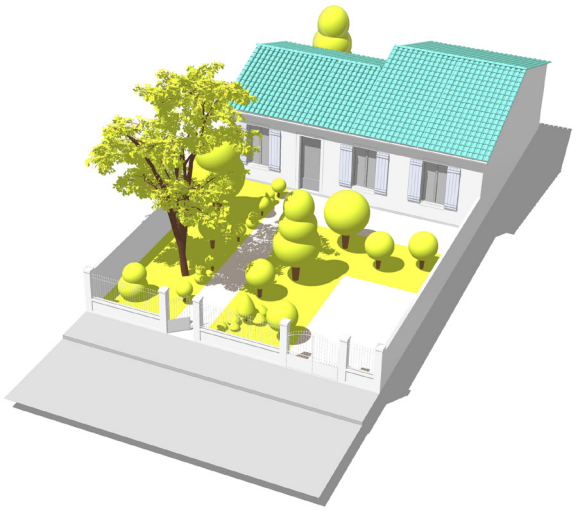
- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,60 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,60 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie.
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie.

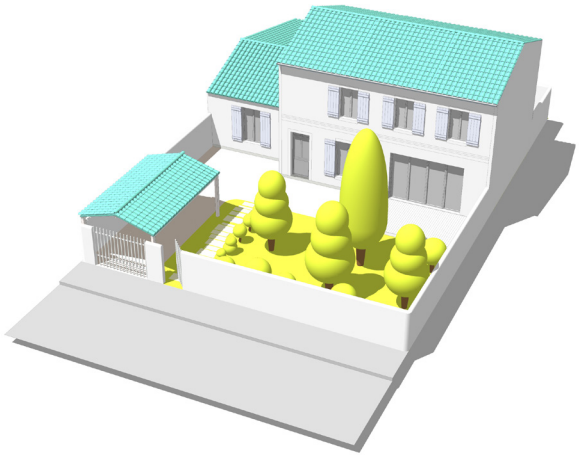
  Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*.
  - › d'un mur-bahut surmonté ou non d'une grille ouvragée* et non doublé d'une haie.
  - › d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie* et non doublé d'une haie.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 50% de son emprise.

1AUV ET 1AUV-1 / JARDIN À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

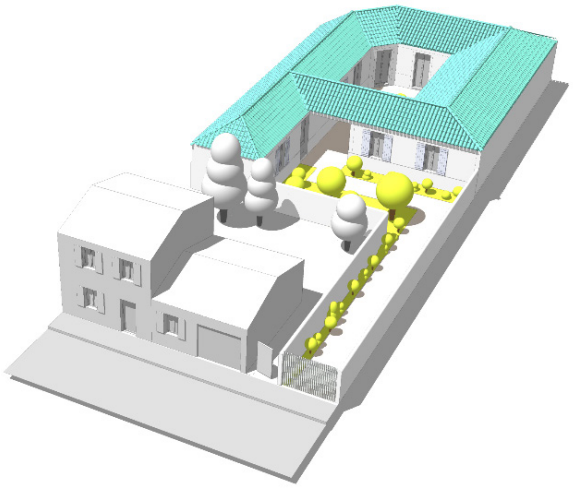
- La hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 2 mètres. Elle peut être ponctuellement supérieure à 2 mètres afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines ;
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*.

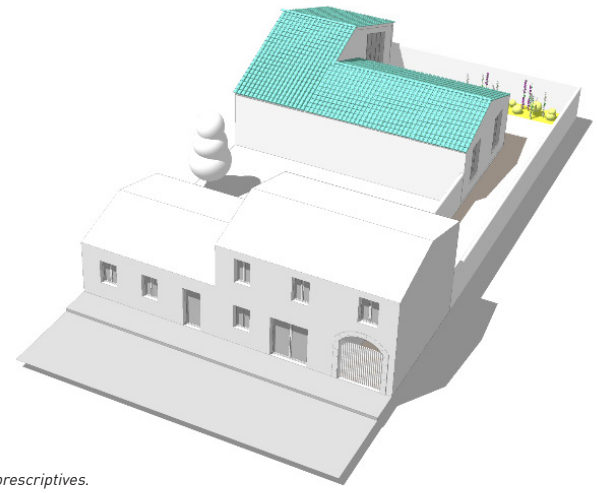
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein, qui peut être arrondi au sommet ou couronné de tuiles.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AUV ET 1AUV-1 / LE SECOND RANG





Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

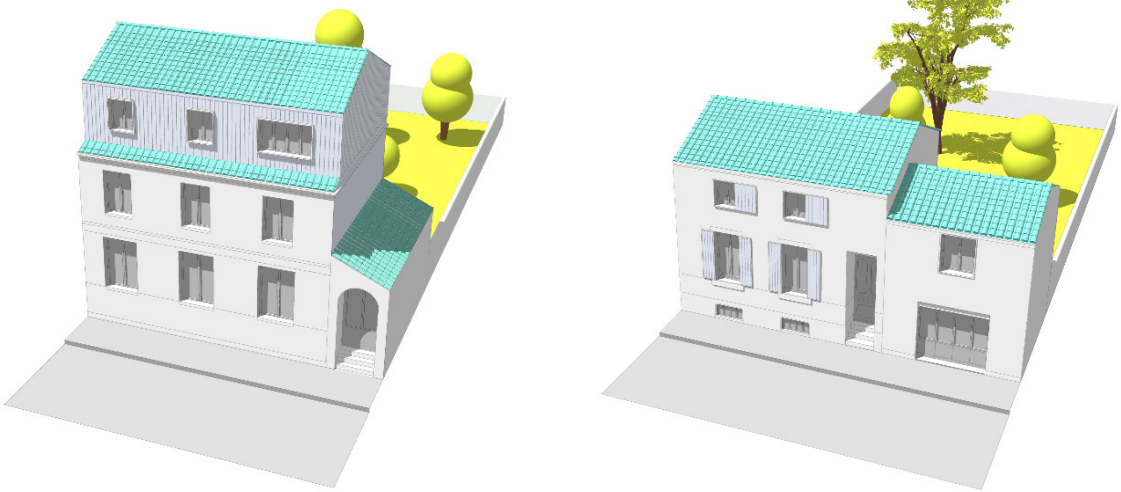
- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.3 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AUM et 1AUM-1

1AUM ET 1AUM-1 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre.

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

1AUM ET 1AUM-1 / PIGNON SUR RUE





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

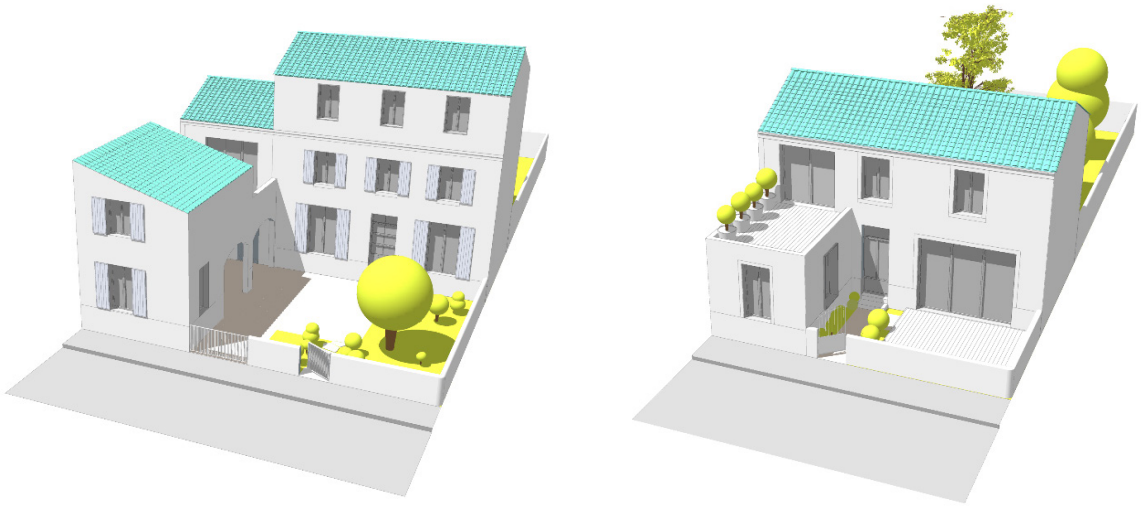
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre.

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUM ET 1AUM-1 / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

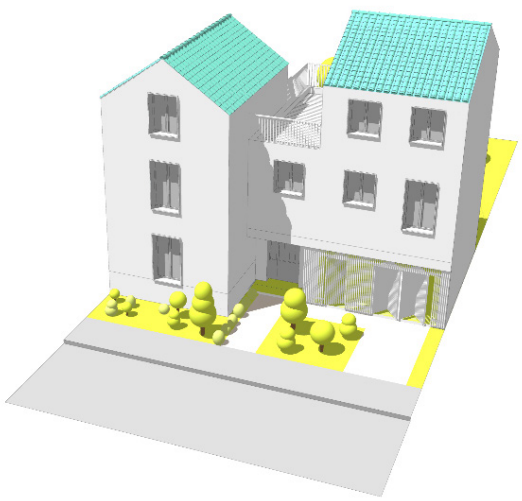
- La cour doit comporter au moins un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée*. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-c,;
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ;

  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUM ET 1AUM-1 / JARDINET À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre ;

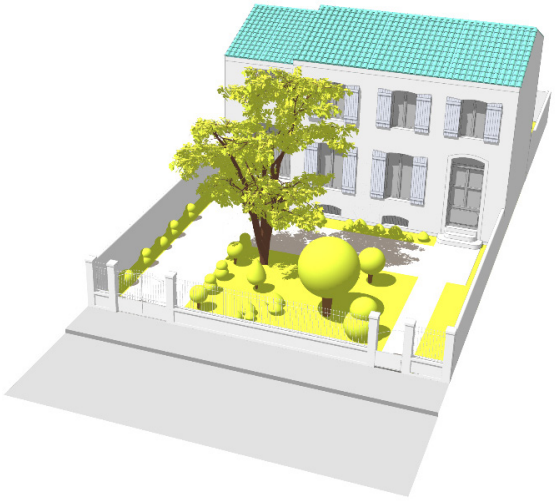
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

1AUM ET 1AUM-1 / JARDIN À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

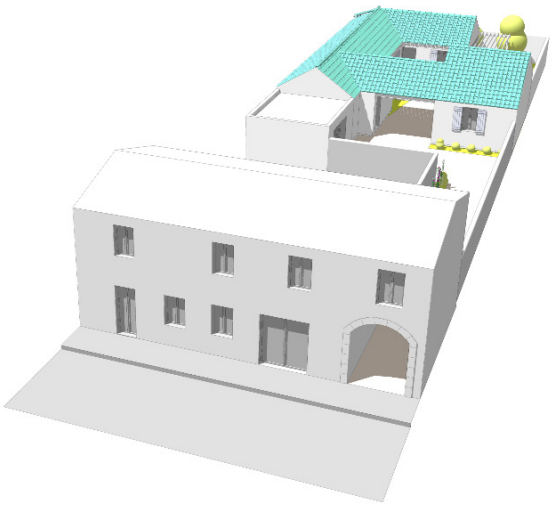
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'une grille ouvragée* d'une hauteur* de 1,80 mètre. Un feston* peut être posé derrière la grille, de matériau et de couleur identiques à celle-ci,
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* d'une hauteur* de 1,80 mètre ;

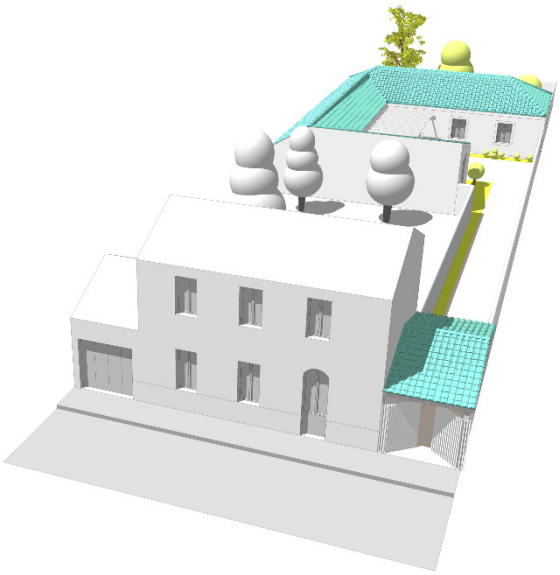
  Dans ces deux cas, la hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent ponctuellement être supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AUM ET 1AUM-1 / LE SECOND RANG





Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

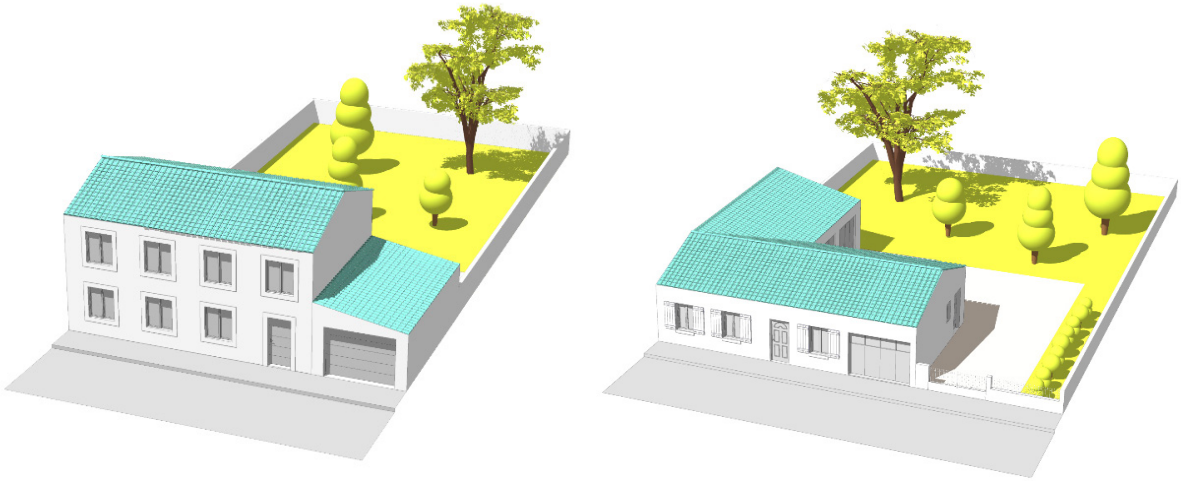
- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.4 Les modèles d'implantation et d'insertion par rapport aux voies ou emprises publiques* dans le secteur 1AUL

1AUL / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

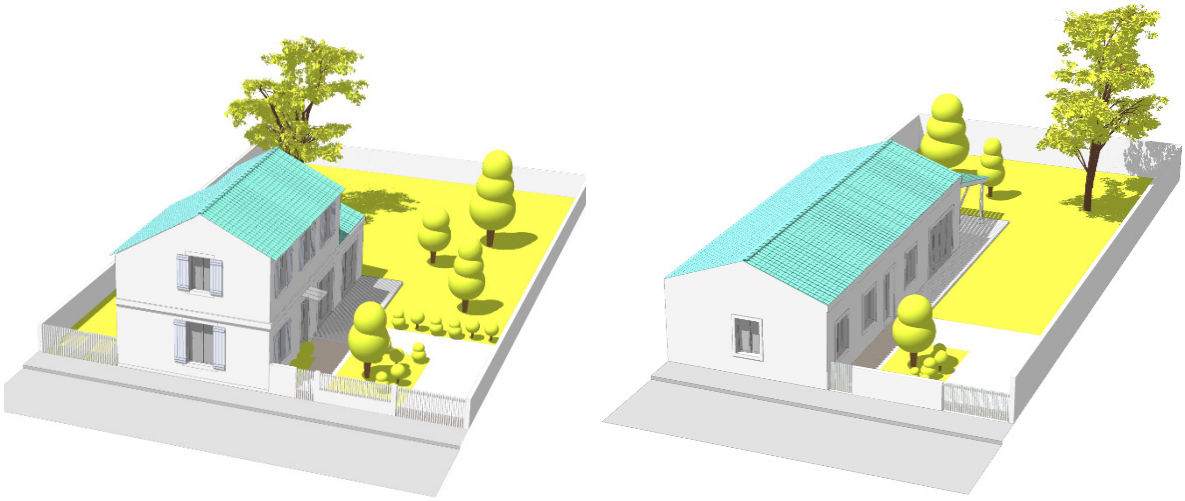
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée. Cette ouverture ne peut pas se réduire à une porte de garage ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

1AUL / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

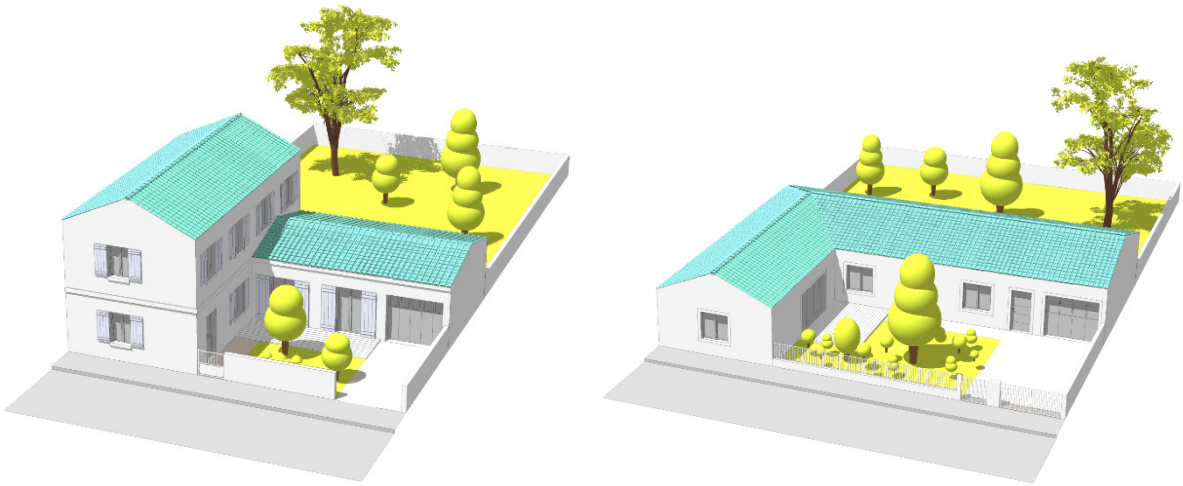
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUL / MAISON SUR COUR



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour ;
- les façades* au contact de la voie sont de préférence de couleurs claires afin de limiter le degré d'absorption de la chaleur dans la construction*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La cour doit comporter un accès* sur voie.
- les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre,
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AUL / MAISON OUVERTE





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 60% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie ;
- les façades* au contact de la voie sont de préférence de couleurs claires afin de limiter le degré d'absorption de la chaleur dans la construction*.

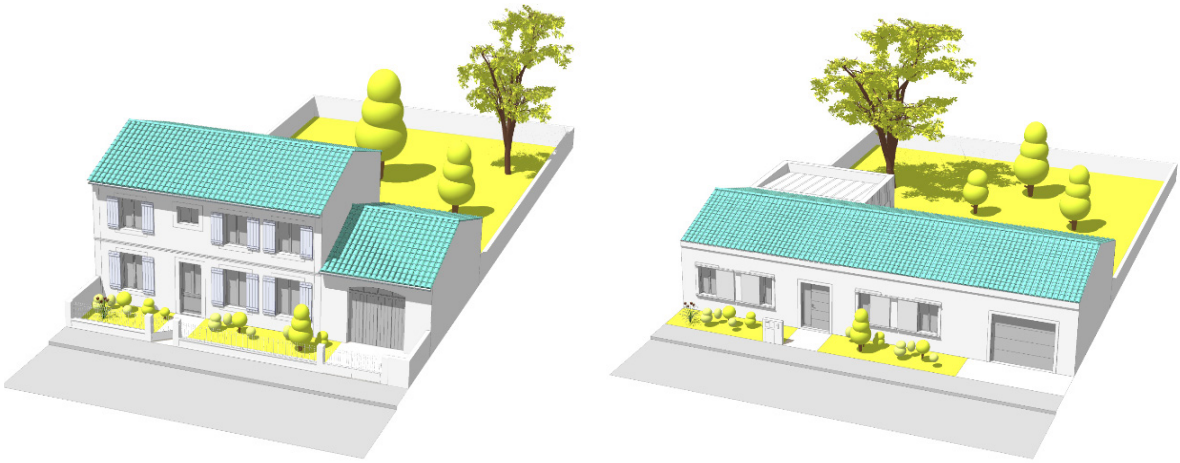
TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'espace libre* au contact de la voie peut être partiellement clôturé par un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie*. Ce muret permet d'intégrer les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres. À défaut, ces derniers doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade* des bâtiments* ;
- la hauteur* totale du muret ne doit pas excéder 1,20 mètre.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace libre* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

1AUL / JARDINET À L'AVANT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.-

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'aucun dispositif de clôture afin d'offrir une transparence totale du jardinet depuis la voie,
  - › d'une bordure*, sans clôture, non doublée de haies vives, afin de signifier l'espace privé et de privilégier une transparence visuelle du jardinet de représentation depuis la voie ;

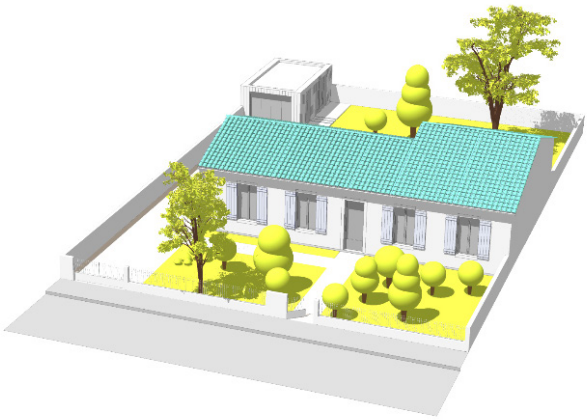
  Les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres sont de préférence intégrés dans un muret implanté sur la limite d'emprise de la voie* :
  - › d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée*, de préférence non doublé de haies vives d'une hauteur* maximale de 1,20 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
- la hauteur* totale de la clôture sur voie ne peut excéder 1,20 mètre. Elle peut être ponctuellement supérieure à 1,20 mètre afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

1AUL / JARDIN À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain ;
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

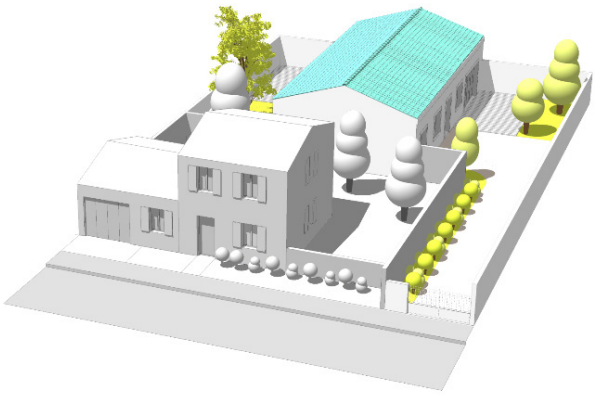
- Les clôtures doivent être constituées soit :
  - › d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie* ou d'une grille ouvragée* doublée ou non de haies vives d'essences variées d'une hauteur* maximale de 1,40 mètre. La hauteur* du mur-bahut ne doit pas excéder 0,60 mètre.
  - › d'un mur plein d'une hauteur* de 1,20 mètre ;
- ces hauteurs* peuvent être ponctuellement supérieures afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures des parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AUL / LE SECOND RANG





Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ACCÈS ET DES CLÔTURES SUR LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'accès* à la parcelle doit se faire soit :
  - › par une annexe* implantée selon la même ligne d'implantation que les constructions* voisines. L'annexe* peut comporter une entrée piétonne distincte de l'accès* automobile,
  - › par un passage ouvert pouvant comporter un portail ou une clôture partielle à condition que les éléments de type coffrets de comptage et boîtes aux lettres soient implantés à l'alignement de la voie et intégrés harmonieusement,
  - › par un porche traversant la construction* implantée en premier rang ;
- l'aménagement* de l'accès* (dispositifs de clôtures et revêtements) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas où la largeur de l'accès* est inférieure à 3 mètres ou dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.5 Les règles d'implantation des modèles des secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

4.1.5.1 Les modèles d'implantation et d'insertion catégorie A par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades principales* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie*. ;
- la façade principale*, qui est implantée sur la limite d'emprise de la voie*, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis de ces ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les garde-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade principale* de la construction principale* donnant sur la voie doit comporter au moins une ouverture au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages, à l'exception des combles* et des étages en attique* ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / PIGNON SUR RUE





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades secondaires* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- une construction* annexe* qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne satisfait pas à l'obligation d'implanter la construction principale* sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les bâtiments* ne doivent pas occuper la totalité du linéaire sur voie du terrain ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les ouvrages en saillie ne doivent pas excéder une largeur de 0,80 mètre mesurée par rapport au nu de la façade* et à chaque niveau* de la construction* ;
- les garde-corps et appuis de ces ouvrages en saillie ne doivent pas être en béton. Les garde-corps sont traités avec des dispositifs de type ferronnerie.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

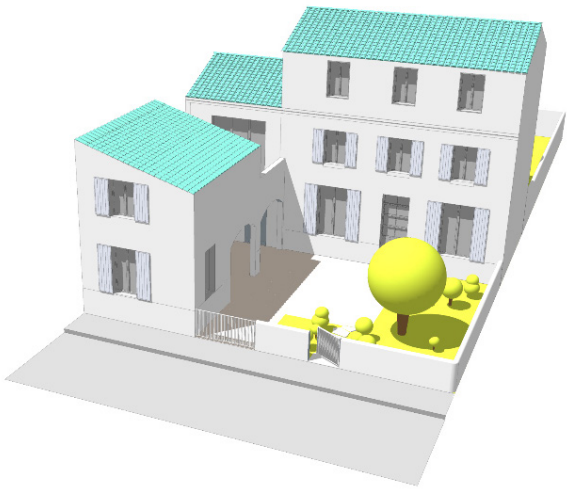
- La façade secondaire* de la construction principale* donnant sur la voie doit :
  - › être plus haute que large afin de donner une forme élancée au bâtiment*,
  - › comporter au moins une ouverture en rez-de-chaussée ;
- le rez-de-chaussée de la construction principale* peut être de plain-pied ou légèrement surélevé par rapport au niveau du sol*.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- La plantation d'un arbre de petit ou moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / MAISON SUR COUR





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une cour au contact de la voie d'au moins 15 m² et d'une largeur minimum de 3 mètres ;
- l'une des façades* de la construction principale* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les décrochés de façade* sont interdits pour les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* ;
- les dispositifs et les ouvrages en saillie des façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* sont interdits.

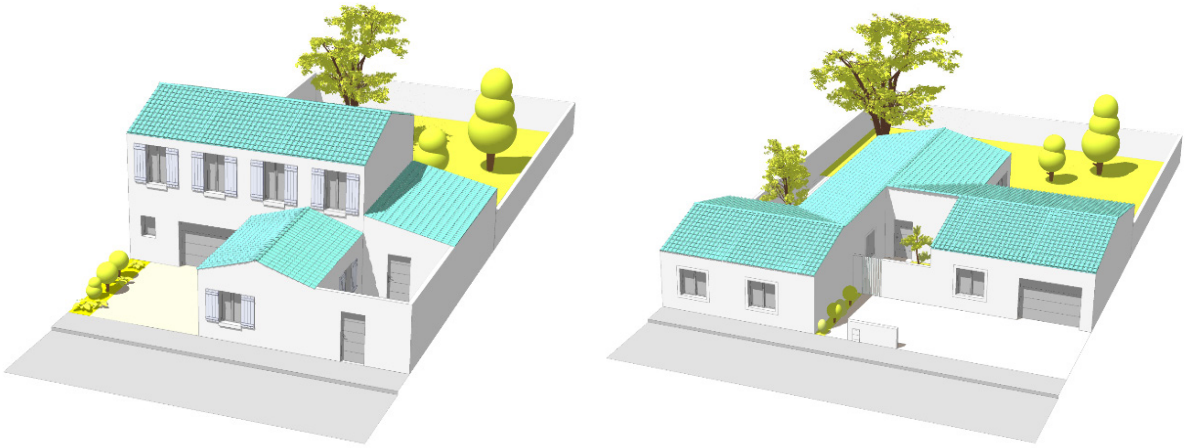
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La cour doit être bordée par des bâtiments* autres que des garages uniquement sur au moins deux de ses côtés. Les autres côtés de la cour doivent être bordés par des murs ;
- la réalisation d'une seule porte de garage sur les façades* implantées sur la limite d'emprise de la voie* est autorisée sous réserve que deux façades* de bâtiment* au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie*. Dans le cas contraire, l'accès* au garage doit se faire par la cour.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Dans les cours, d'une superficie inférieure à 100 m², les espaces non bâtis* doivent comporter des espaces non imperméabilisés afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie ;
- la plantation d'un arbre de petit ou de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti* est exigée ;
- les arbres existants, conservés ou remplacés permettent de satisfaire cette obligation.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / MAISON OUVERTE



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit permettre de dégager un espace libre* directement accessible depuis la voie ;
- la construction principale* ou les annexes* doivent être implantées sur au moins 30% de la limite d'emprise de la voie* sans toutefois pouvoir excéder 80% de la largeur du terrain.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ne doit pas comporter de porte de garage ;
- la façade* de la construction*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter des ouvertures en rez-de-chaussée autres qu'une porte de garage, donnant sur l'espace libre* au contact de la voie.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* qui doit être prévu au contact de la voie doit être traité de préférence avec un revêtement drainant de couleur claire conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des sols ;
- dans cet espace non bâti* au contact de la voie, une bande non imperméabilisée est exigée afin de permettre la plantation de végétaux perceptibles depuis la voie.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / JARDINET À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* et les annexes* doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie.

  Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre* au contact de la voie. Toutefois, cette disposition ne peut s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage ;
- la façade principale*, implantée en retrait et orientée vers la voie, doit comporter au minimum dix pour cent (10%) de sa surface percée par des ouvertures réservées aux baies vitrées, fenêtres et porte d'entrée. Les portes de garage ne sont pas comptabilisées dans ce pourcentage ;

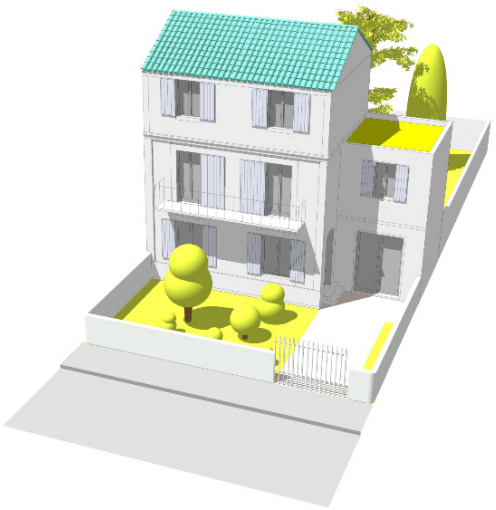
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

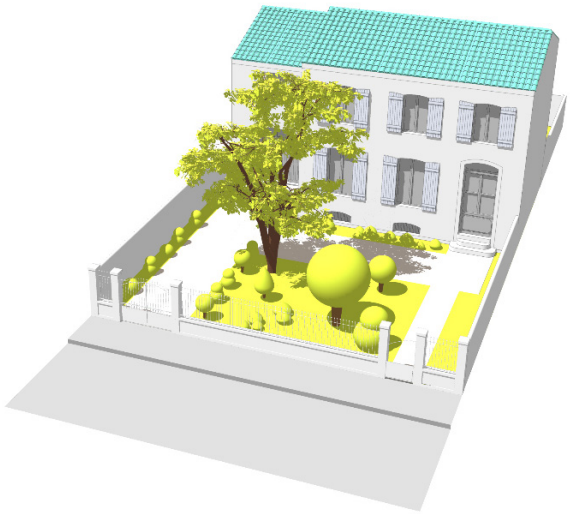
- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter des volumétries simples et une implantation des façades principales* parallèle à la voie.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / JARDIN À L'AVANT





Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La construction principale* doit être implantée avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* important à l'avant du terrain.
- les annexes* doivent être implantées :
  - › selon la même ligne d'implantation que la construction principale*,
  - › avec un retrait au moins égal à 6 mètres mesurés depuis la voie,
  - › à l'arrière de la construction principale*,
  - › sur la limite d'emprise de la voie* sur un linéaire représentant au maximum 40% de la largeur du terrain sur la voie.

Lorsque la configuration des parcelles voisines le permet, les annexes* peuvent être adossées aux constructions* voisines implantées sur limite séparative*.

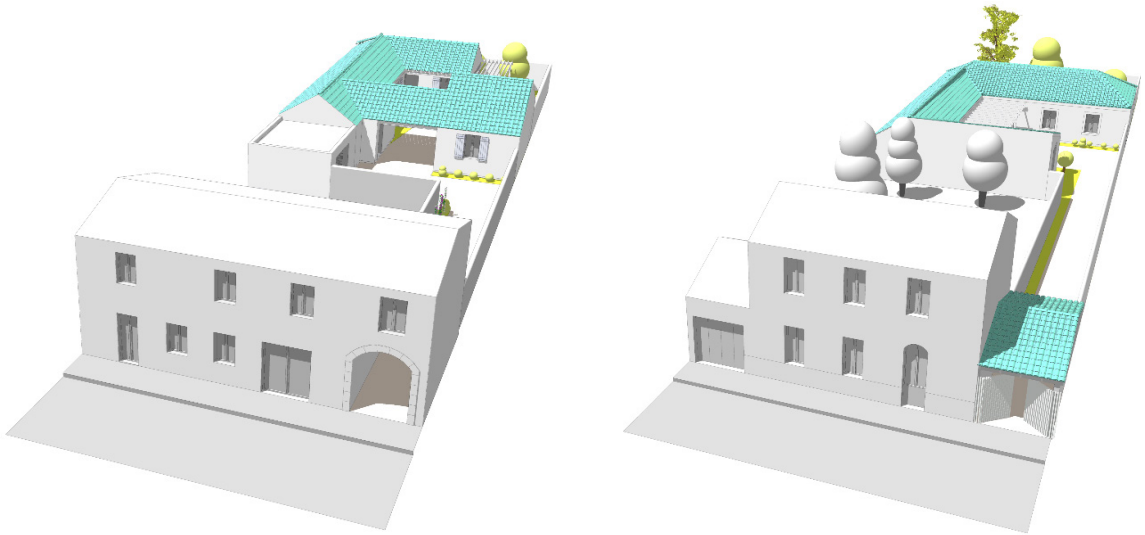
COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La composition et l'ordonnancement des constructions* doivent respecter une implantation des façades principales* parallèle à la voie ;
- les constructions* doivent, de préférence, être adossées sur les bâtiments des parcelles voisines afin de limiter les vues directes entre les constructions*.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- L'espace non bâti* à prévoir entre la voie et la construction principale* doit être traité en espace vert planté sur au moins 60% de son emprise. Il doit être planté à raison d'au moins un arbre de moyen développement* par tranche entière de 100 m² d'espace non bâti*.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / LE SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

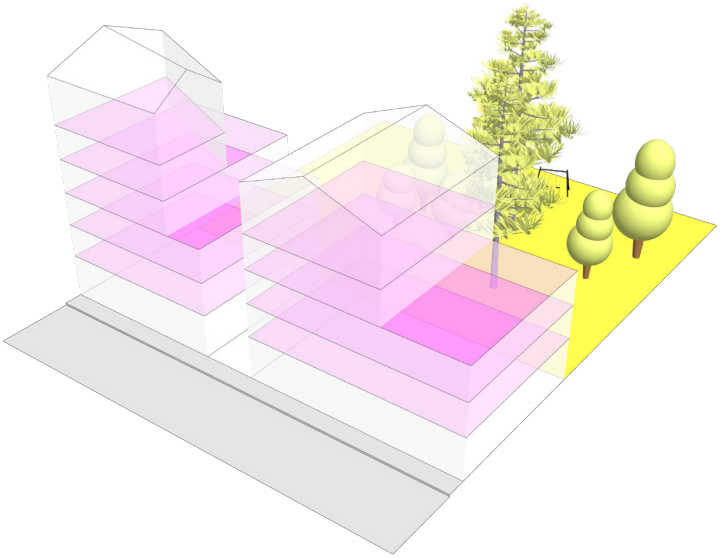
- La construction principale* doit être implantée dans le prolongement des façades* bâties existantes et/ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction principale* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction principale* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS*

- Le chemin d'accès* doit comporter une surface non imperméabilisée prenant la forme d'une bande plantée, intégrant des végétaux de tailles et d'essences variés, sur une partie ou sur la totalité du linéaire de l'accès*, excepté dans le cas d'une construction principale* desservie par un porche.

4.1.5.2 Les modèles d'implantation et d'insertion de catégorie B par rapport aux voies ou emprises publiques* dans les secteurs 1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE SUR RUE



Images non prescriptives.

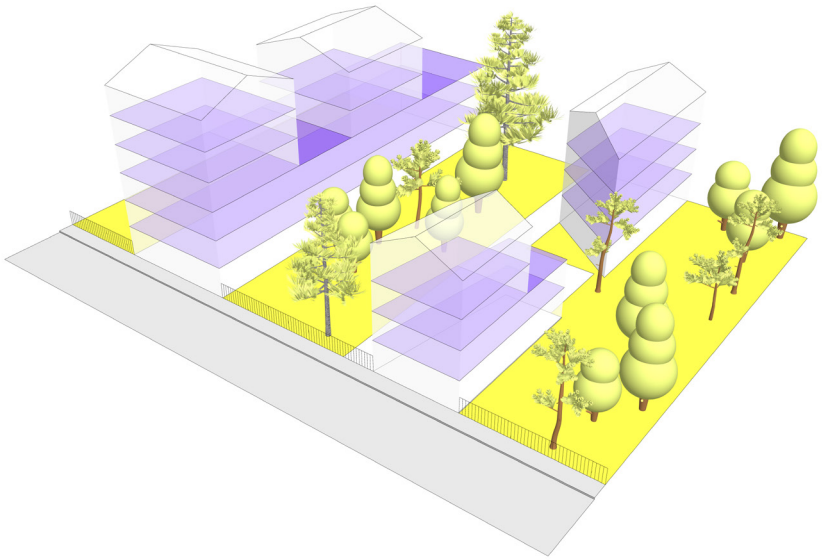
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade*, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du front bâti ;
- Pour les bâtiments dont la façade principale est supérieure à 35 mètres, une séquence n'excédant pas 40% de la longueur de la façade principale de la construction peut être implantée avec un recul compris entre 1 et 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- sur la façade* implantée sur la limite d'emprise de la voie*, les coursives* sont autorisées seulement si elles sont créées dans le linéaire de façade* qui comporte la faille*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* implantée sur la limite d'emprise de la voie* ou en léger recul doit comporter des ouvertures au rez-de-chaussée ainsi qu'à tous les étages ;
- la façade* orientée vers la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à chaque niveau, combles exceptés.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / PIGNON SUR RUE



Images non prescriptives.

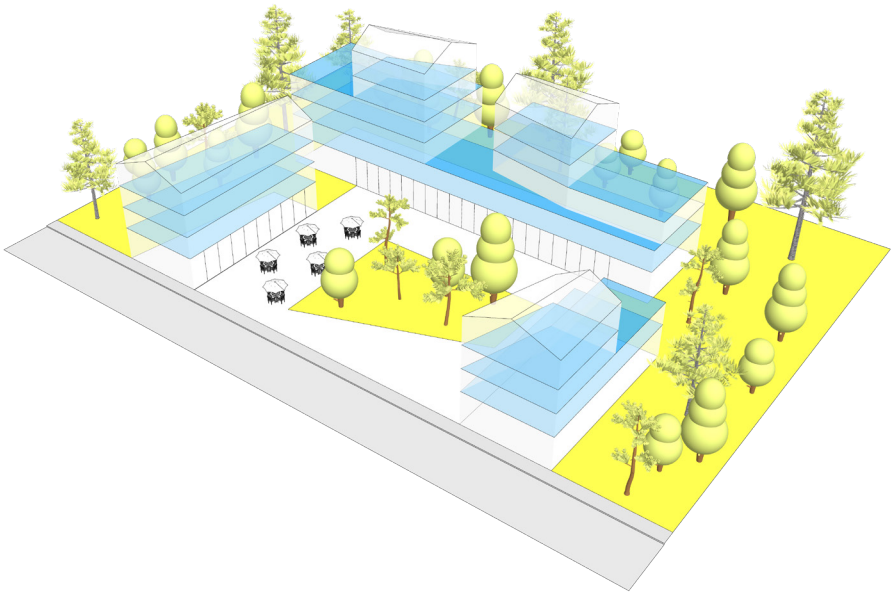
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade secondaire* de la construction* doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie* ;
- la largeur de la façade secondaire* de la construction* ne doit pas excéder la hauteur* totale du bâtiment* avec un maximum de 13 mètres de large afin de garantir une forme élancée au bâtiment* ;
- la largeur des espaces libres* non bâtis le long de la voie doit être supérieure ou égale à la largeur totale de la façade secondaire* de la construction* le long de la voie avec un minimum de 8 mètres ;
- les coursives* et les loggias* sont interdites sur la façade secondaire* implantée sur la limite d'emprise de la voie*.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la construction* doit comporter un traitement architectural distinct entre le rez-de-chaussée et les étages courants* ;
- la façade* donnant sur la voie doit comporter au moins 15% d'ouvertures (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE SUR PLACE



Images non prescriptives.

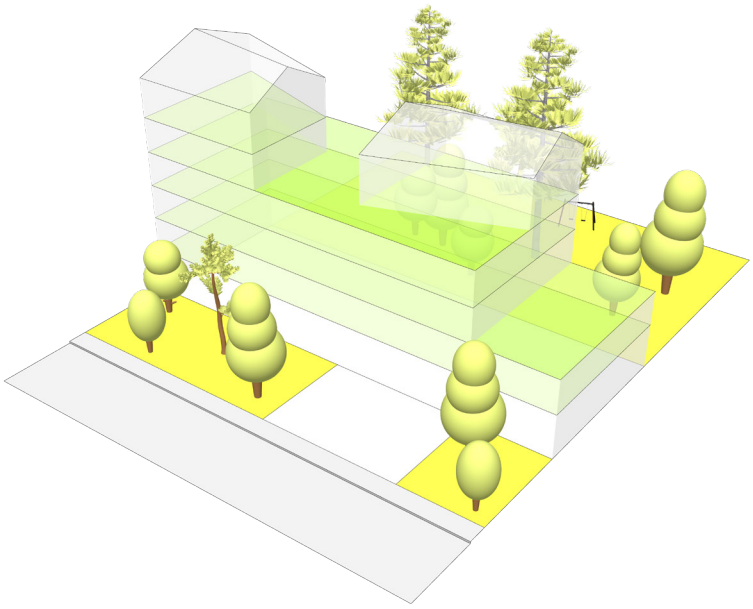
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions* doivent être implantées de telle manière qu'elles dégagent une place au contact de la voie ;
- les dimensions minimales de la place au contact de la voie sont définies en fonction de la hauteur* la plus élevée de la construction* sur la place. La largeur de la place qui correspond au linéaire de la place au contact de la voie et la profondeur de la place doivent à minima respecter les dispositions suivantes :
  - › profondeur minimale = Hmax x 1,5,
  - › largeur minimale = Hmax x 2 ;
- des façades principales* et secondaires* peuvent être implantées au contact de la place ;
- les loggias* sont autorisées sur la façade principale* à tous les étages à l'exception du rez-de-chaussée ;
- les coursives* sont interdites sur les façades* au contact de la place.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades principales* et secondaires* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants*, et la partie sommitale* de la construction* ;
- les façades* donnant sur la place doivent comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / FAÇADE EN RETRAIT



Images non prescriptives.

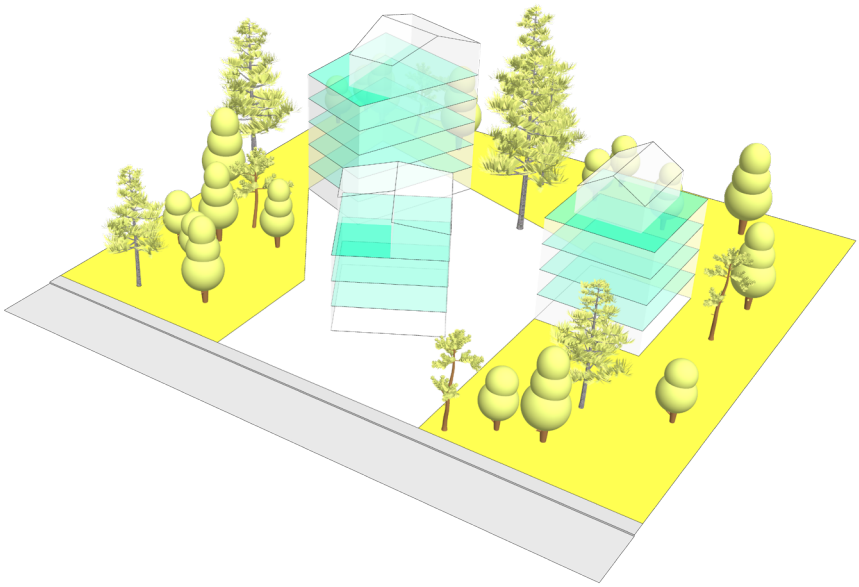
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- La façade* de la construction* doit être implantée avec un recul compris entre 3 et 8 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie*, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie ;

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- la façade* de la construction* en retrait et orientée vers la voie doit respecter une implantation parallèle à la voie et comporter au moins 15% d'ouvertures* (baie vitrées, fenêtres, porte d'entrée, vitrines) à tous les étages.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / PLOT



Images non prescriptives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

- L'une des façades* de la construction* doit être implantée avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie* ;
- les loggias* sont interdites au rez-de-chaussée de la construction*.

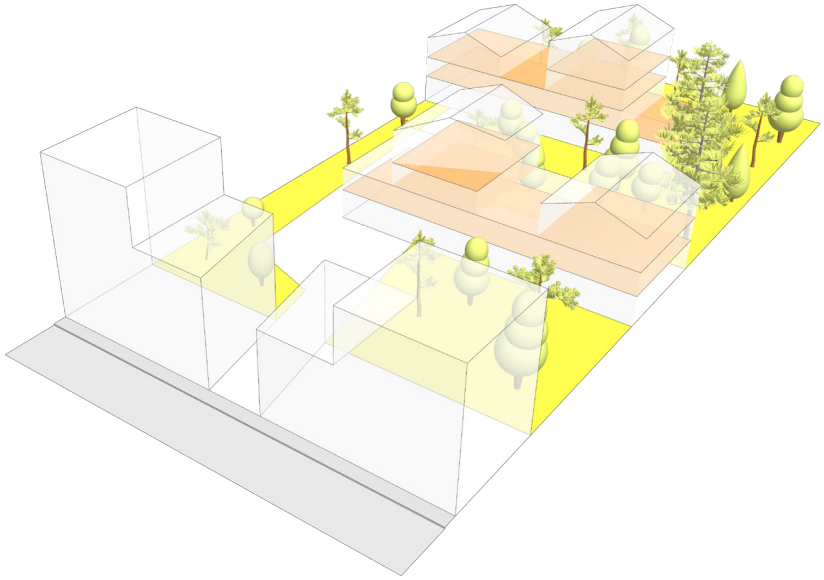
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ENTRE ELLES

- La distance entre deux constructions* doit être au minimum de H/2 par rapport à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres ;
- la distance entre les constructions* doit être appréciée finement de façon à créer des logements* lumineux quelle que soit leur orientation ;
- une attention particulière doit être apportée à la conception des bâtiments* de façon à limiter les ombres portées et les vues directes entre les constructions* présentes sur l'assiette foncière du projet et/ou les unités foncières voisines.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES* BÂTIS

- Les façades* de la construction* doivent comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- des ouvertures doivent être réalisées sur l'ensemble des façades* et à tous les étages. Ces ouvertures doivent être réparties sur toutes les façades* de la construction* ;
- les façades* de la construction* mesurent sensiblement la même largeur ;
- pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 20 mètres (R+4), le dernier niveau* de la construction* doit être bâti sur au maximum 60% de l'emprise au sol* totale de la construction*.

1AU0-1, 1AU0-2, 1AU0-3, 1AU0-4, 1AU0-5 / SECOND RANG



Images non prescriptives.

COMPOSITION ET ORDONNANCEMENT DES VOLUMES ET FAÇADES BÂTIS

- La construction* doit comporter un traitement architectural distinguant les trois parties de la construction* : le socle* (rez-de-chaussée), les étages courants* et la partie sommitale* de la construction* ;
- lorsque les implantations des constructions* présentes sur les parcelles voisines le permettent, la construction* doit être implantée, de préférence, dans le prolongement des façades* bâties existantes ou des murs de clôture afin d'éviter une implantation de la construction* au milieu du terrain ;
- les ouvertures (fenêtres, baies) de la construction* doivent être implantées de manière à limiter les vues directes sur les parcelles voisines.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Modalités de calcul

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

Lorsqu'un retrait est exigé, ce dernier est mesuré horizontalement entre les limites séparatives* et la partie de la construction* qui en est le plus rapprochée.

4.2.2 Dispositions réglementaires dans l'ensemble de la zone 1AU

S'il existe sur le fond voisin des constructions* implantées sur les limites séparatives*, les nouvelles constructions* doivent de préférence s'y adosser sur tout ou partie de leur hauteur* et de leur largeur.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

Le linéaire cumulé ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les piscines enterrées devront s'implanter avec un retrait des limites séparatives de 0,50 m minimum compté depuis la margelle.

Les annexes* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas réglementées.

Attiques

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* ne s'appliquent pas aux attiques* pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (voir lexique). Si la façade de l'attique* orientée vers la limite séparative* comporte des baies, l'attique* est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative*.

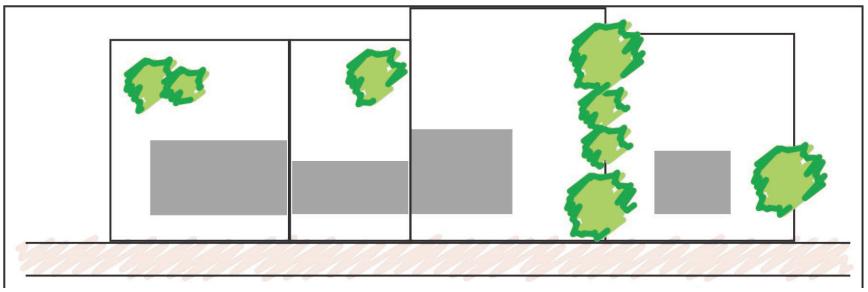
Patrimoine arboré

En vue de préserver le patrimoine arboré, une implantation différente peut être autorisée :

- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie protégé(e) sur une des limites séparatives* ne permet pas de répondre aux dispositions 4.2.3 à 4.2.5 ;
- dès lors que la présence d'un arbre*, alignement d'arbres* ou d'une haie non protégé(e) se situe sur l'une des limites séparatives* et qu'elle justifie d'une importance dans la trame verte ou dans le paysage en lui-même et d'un bon état phytosanitaire.

NB : R = recul

H = hauteur.*



Implantation autorisée en cas de présence de végétations d'intérêt sur la limite séparative

4.2.3 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUV et le secteur 1AUV-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m.
En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.4 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUM et le secteur 1AUM-1

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives laissées libres* : R supérieur ou égal à 2 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 2 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.5 Dispositions réglementaires dans le secteur 1AUL

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
R égal 0 sur au moins une limite séparative*. En cas de limites séparatives* laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 minimum 3 m. En cas de limites séparatives* non laissées libres : R supérieur ou égal à H/2 avec minimum 3 m si la façade* comporte des ouvertures (à l'exception des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide). Dans le cas de maison à patio(s), le retrait R peut être au moins égal à 1 mètre pour les constructions* en rez-de-chaussée si la clôture faisant face à la construction* est constituée d'un mur d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2 m.
Le linéaire cumulé de constructions* implantées sur limites séparatives* en R+1 doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.

Dispositions particulières

Si la nouvelle construction* est implantée dans une héberge*, la longueur adossée au bâtiment* voisin n'est pas comptabilisé dans le calcul du linéaire cumulé.

Pour les parcelles bordées par plus de 2 voies ou emprises publiques*, la construction* devra s'implanter soit sur la limite séparative* soit sur un des alignements.

4.2.6 Dispositions réglementaires dans les secteurs 1AUO-1, 1AUO-2, 1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5

RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
1AUO-1, 1AUO-2	**1AUO-3, 1AUO-4, 1AUO-5**
R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m. Toutefois, la marge de recul est au moins égale à (H-6)/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture.	R égal 0 ou R au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie A ou 6 m pour les modèles de catégorie B. Toutefois, la marge de recul est au moins égale à (H-6)/2 avec un minimum de 3 m pour les modèles de catégorie B lorsque la façade orientée vers la limite séparative* ne comporte pas d'ouverture.
Le linéaire cumulé de constructions* en R+1 implantées sur limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 25 mètres sans pouvoir dépasser 15 mètres sur l'une des limites séparatives*.	Pour les constructions* d'une hauteur* au moins égale à 17 mètres (R+3), chacune des limites séparatives* doit rester non bâtie sur au minimum 10 mètres entre deux constructions principales* situées sur la même unité foncière.
Le linéaire cumulé de constructions* en R+2 implantées sur limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 16 mètres sans pouvoir dépasser 8 mètres sur l'une des limites séparatives*.	A partir du R+1 inclus, le linéaire de constructions* implantées sur les limites séparatives* doit être inférieur ou égal à 30 mètres consécutif.

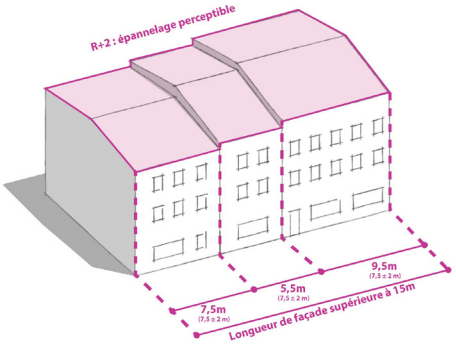
4.3. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

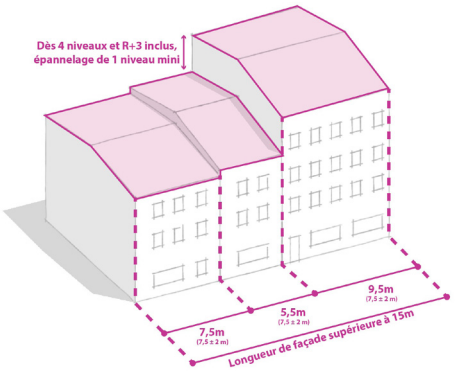
4.3.1 Epannelage des constructions*

Les bâtiments dont la longueur de la façade principale* est égale ou supérieure à 15 mètres, ne peuvent pas avoir une hauteur* uniforme. Dans ce cas, les constructions* doivent présenter un épannelage selon un rythme non répétitif respectant des séquences* comprises entre 5 et 15 m de long (plus ou moins 2 m) avec entre chacune d'elles :

- une différence de hauteur* perceptible depuis la voie* pour les constructions* de 2 à 3 niveaux*.



- une différence d'un niveau minimum pour les constructions* atteignant ou excédant 4 niveaux*.

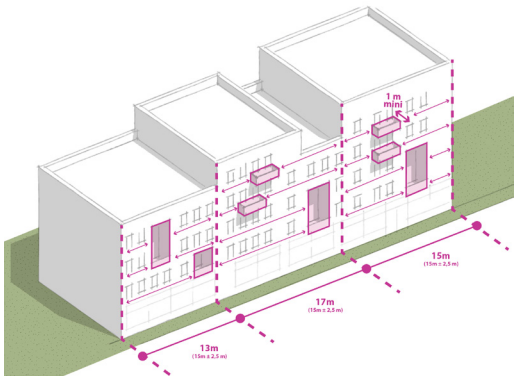


Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension ou de surélévation d'une construction* existante ni aux pignons* des constructions*.

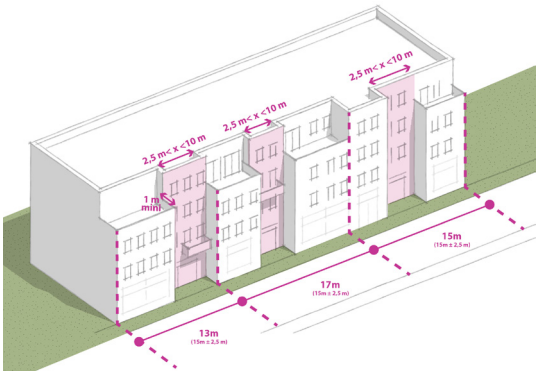
4.3.2 Séquençage* des constructions* en 1AUO

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade*, les bâtiments* doivent comporter des dispositifs de séquençage* selon un rythme non répétitif. Les dispositifs de séquençage* se construisent à minima grâce à :

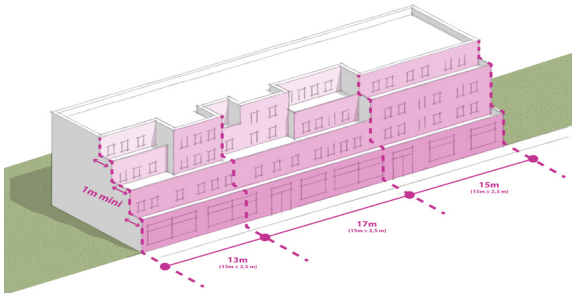
- soit des alternances horizontales, c'est-à-dire par niveau, avec des espaces extérieurs de 1,00 m minimum, en profondeur ou saillie du bâtiment*, mesuré par rapport au nu de la façade*, avec au moins une variation par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m) pour chaque niveau*.



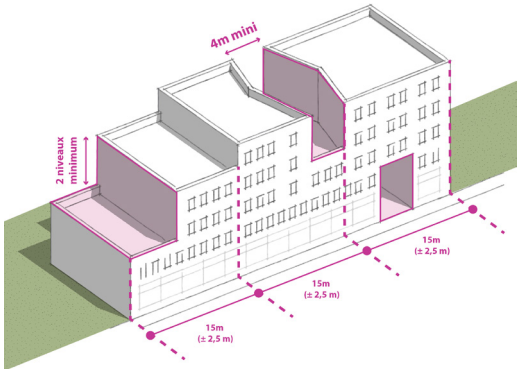
- soit un décalage du nu de la façade* sur toute la hauteur du bâtiment*, en profondeur ou en saillie de 1,00 m minimum par rapport au nu de la façade *, sur une séquence d'une longueur comprise entre 2,5 m minimum et 10 m maximum.



- soit une variation du nu de la façade* de l'un ou des niveaux* de la construction* entre eux, en profondeur ou saillie de 1,00 m minimum, avec au moins une variation par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m), attique compris.



- soit la réalisation d'une faille* partielle par séquence* de 15 m (de plus ou moins 2,5 m).



En outre, les projets doivent mettre en place une faille*-totale afin que le linéaire de façade* des constructions n'excède pas 50 m. Cette faille peut être perpendiculaire ou biaise.

Les dispositifs de type balcon sont mis en œuvre avec un surplomb n'excédant pas 1 m sur le domaine public et hors voies bruyantes à partir du R+2.

4.3.3 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, et lorsque les modèles ne s'appliquent pas, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.3.4 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.4. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS INONDABLES ET SUBMERSIBLES ET AUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Se reporter aux dispositions aux parties 1.1, 1.2, 1.3 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres..., à l'exception des panneaux solaires et autres dispositifs de production d'énergie, doivent être intégrés dans la construction* ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit comprendre une part minimale de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

	TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE	Coefficient PONDÉRATEUR
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.**	1,5
	Arbres* existants conservés en pleine terre* : - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre (circonférence minimale définie dans le lexique)	1
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1
Type 4	Espace végétalisé aménagé pour assurer **la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2
Type 5	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8
Type 6	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7
Type 7	Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5
Type 8	Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée **avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2
Type 10	**Surface semi perméable** avec capacité d'infiltration, évapotranspiration.	0,4

Le coefficient de biotope* s'applique à tout projet.

Le terrain d'assiette du projet doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

	SURFACE DU TERRAIN INFÉRIEURE OU ÉGALE À 150 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 151 M² ET 500 M²	SURFACE DU TERRAIN COMPRISE ENTRE 501 M² ET 1 000 M²	SURFACE DU TERRAIN SUPÉRIEURE À 1 001 M²
Secteurs 1AUV et 1AUV-1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 30% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUM et 1AUM-1 Coefficient de biotope*	10%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUL Coefficient de biotope*	15%	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteurs 1AUO-1 et 1AUO-2, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	45% dont 70% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-3, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 60% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-4, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*
Secteur 1AUO-5, Coefficient de biotope*	10%	45% dont 70% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*	40% dont 50% minimum de pleine terre*

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de biotope exigé est de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les patios inférieur ou égal à 10 m² devront être aménagés en surface semi perméable.

Dispositions particulières pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 150 m²

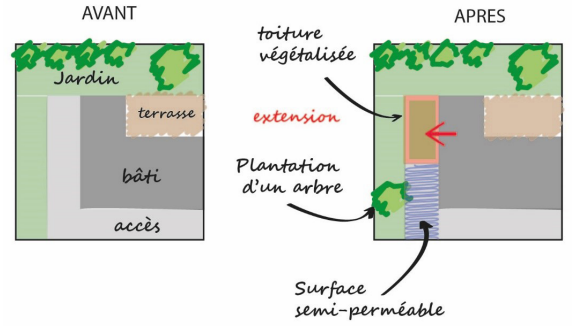
Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

Dispositions particulières pour les constructions* non conformes

En cas de projets d'évolution (changement de destination*, extensions*, annexes*) des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas le coefficient de biotope* exigé avant travaux le projet doit :

- pour les terrains inférieur ou égal à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;
  - › ne doit pas réduire les surfaces de pleine terre* initiales.
- pour les terrains supérieur à 1000 m² :
  - › améliorer la situation existante en augmentant le coefficient de biotope* initial (réalisé avec tous les types d'espaces ou systèmes hors sol (type 1 à 10) pris en compte dans le calcul du coefficient de biotope*) ;

› atteindre un minimum de 10% de pleine terre* sans réduire les surfaces de pleine terre* initiales.



Cas spécifique des opérations d'ensemble

Le coefficient de biotope* s'applique à chaque terrain issu de la division foncière en propriété ou en jouissance, hormis les lots dédiés à la voirie et au stationnement, excepté pour les projets suivants : ZAC de Bongraine à Aytré , ZAC Monsidun à L'Houmeau, ZAC Fief des Dompierres à Saint-Xandre, ZAC de la Gare à Dompierre-sur-Mer.

Dans le cas d'opération d'ensemble* ou pour les projets de constructions* situés sur plusieurs unités foncières contiguës, au moins dix pour cent (10%) de la surface de l'unité foncière du projet doit être traité sous la forme d'espaces collectif, dont la moitié d'un seul tenant.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations.

ARTICLE 1AU-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AU-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AU-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement , d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

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

Cette zone a vocation à accueillir des espaces destinés à l'accueil touristique. Elle regroupe les hébergements* démontables et saisonniers de type camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML), ainsi que les installations afférentes.

Il s'agit majoritairement d'espaces ouverts et paysagers.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels et technologiques approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone 1AUC.

VOCATION DE LA ZONE 1AUC

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- développer la vocation touristique de ces espaces ;
- limiter l'impact des constructions* et installations sur les milieux naturels environnants.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUC figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUC définies ci-après.

ARTICLE 1AUC-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUC sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- dans la destination* « Commerce et activités de services* », les sous-destinations* suivantes :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › restauration*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
  - › cinéma*,
- équipements d'intérêt collectif et services publics*, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUC-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUC sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUC sont celles issues de la sous-destinations* « autres hébergements touristiques* ».

Sont également autorisées les constructions* suivantes sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'hébergement touristique, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité et dans la limite 100 m² de surface de plancher ;
- la restauration* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- les activités de services avec accueil d'une clientèle* à condition d'être exclusivement réservée à la clientèle de l'hébergement touristique ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES A LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* ;**
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- la part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet ;
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUC-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- Pour les installations destinées au camping caravanning : 4,50 mètres.
- Pour les installations collectives d'accueil, de direction, de gardiennage et d'animation : 9 mètres.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 20% de l'espace dédié aux espaces communs, hors emplacement pour camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) et Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

ARTICLE 1AUC-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent être implantés en observant, par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*, un recul d'au moins 5 mètres, dans le respect de l'implantation générale des constructions existantes* aux abords du projet.

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

4.1.2 Exception

Lorsque cela permet de sauvegarder un ou de(s) arbre(s) de grand développement* situé(s) a moins de 10 mètres de l'alignement ; les constructions* doivent être implantées selon un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes* techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères doivent être implantés avec un recul de 3 mètres minimum de l'alignement.

Les installations sportives de plein-air (telles que les tennis, piscines non couvertes, etc.) peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini au paragraphe précédent, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement* de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives*, et/ou en observant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives*.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives*.

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

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*

La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière :

- les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale composée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) ;
- cette haie végétale peut-être doublée par un grillage d'une hauteur* inférieure ou égale à 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 60% minimum de la surface totale de l'unité foncière dont au minimum 70% en pleine terre*.

Les espaces libres* doivent être traités en espaces paysagers. Il est exigé au moins un arbre de grand développement* pour 100 m² d'espaces libres*.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon une étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE 1AUC-6

Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENT ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUC-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUC-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

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

Cette zone a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics etc.

VOCATION DE LA ZONE 1AUE

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- permettre l'implantation de tout type d'équipements publics le plus librement possible sans imposer des règles qui contraindraient leur activité ou des extensions* futures rendues nécessaires pour répondre aux besoins de la population ;
- assurer l'implantation de bâtiments* de forme et de taille variable répondant aux caractéristiques propres des équipements publics.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUE figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUE définies ci-après.

ARTICLE 1AUE-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUE sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, excepté ceux autorisés à l'article 2 ;
- commerce et activités de service* ;
- dans la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire* » :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureaux*
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne*.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUE-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUE sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en 1AUE sont celles issues de la destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics* » :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sous réserve de la recherche d'une intégration au site ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* ;
- salles d'art et de spectacles* ;
- équipements sportifs* ;
- autres équipements recevant du public*
- lieux de culte*.

Sont également autorisés : les centres de congrès et d'exposition*.

Les constructions* suivantes sont autorisées sous conditions :

- les constructions* à usage d'habitation* à condition d'être rendues nécessaires pour le fonctionnement de l'équipement, sous la forme de gardiennage ou d'accueil lié à l'activité, et à condition d'être intégrées dans le volume du bâtiment*.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- Les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) ne sont admis qu'en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux.
- **L'emprise au sol* maximale des constructions* (ES)**, qui correspond à la projection verticale du volume de la construction*.
- **Les modalités d'implantation et d'insertion des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques*.**
- **Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*.
- Les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions*.**
- La part minimale de surfaces favorables à la nature **(coefficient de biotope*)** imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette* du projet.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de

l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUE-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE
Sans objet.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*
Sans objet.

ARTICLE 1AUE-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.1.2 Dispositions particulières
L'implantation des nouvelles constructions* doit chercher une harmonie d'implantation avec les constructions* voisines existantes. Une implantation pourra être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Les constructions* peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives* ou en observant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à ces limites séparatives* et ce dans un souci d'optimisation de l'espace.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES
Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

4.4.1 Clôtures donnant sur des voies ou emprises publiques*
La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives et doivent être en harmonie avec la façade* (couleur, matériau).

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

Dans le cas d'une parcelle donnant sur des emprises publiques* autre que des voies, les clôtures situées le long de ces emprises pourront être constituées :

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

4.4.2 Clôtures en limite séparative*
La hauteur* des clôtures en limites séparatives* est limitée à 2 mètres maximum.

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone agricole ou naturelle et forestière, les clôtures doivent être constituées d'une clôture végétale doublée d'essence locale (se reporter à l'OAP thématique paysage et TVB) doublée ou non d'un grillage n'excédant pas une hauteur* de 2 mètres.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*
L'aménagement* des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de biotope* de 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Tout arbre* abattu d'une hauteur de 3 m minimum entraînera un malus au coefficient de biotope* à hauteur de -2% par arbre*.

Un inventaire des arbres* existants sur la parcelle (essence et hauteur) devra être fourni dans la notice paysagère de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attribuer un bonus de +2% au coefficient de

biotope*.

5.2. ASPECT QUALITATIF

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction* (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements de voiture au minimum. Les arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant selon étude circonstanciée. Les essences seront choisies en accord avec la commune.

Pour les opérations d'ensemble* :

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

La localisation de ces espaces paysagers pourra être prévue et partagée entre plusieurs opérations, lorsque celles-ci font l'objet d'une opération d'ensemble*.

ARTICLE 1AUE-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUE-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUE-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

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

Cette zone a vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau* suivant des conditions restrictives, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La vocation de la zone 1AUX est de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'activités économiques.

VOCATION DE LA ZONE 1AUX

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- créer un tissu urbain adapté aux exigences de telles activités en recherchant une qualité d'ensemble ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et en prenant en compte les espaces urbanisés qui entourent la zone ;
- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUX figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUX définies ci-après.

ARTICLE 1AUX-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUX sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :
  - › artisanat et commerce de détail*,
  - › Cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
  - › salle d'art et de spectacles*,
  - › les Autres équipements recevant du public*,
  - › équipements sportifs* ;
  - › lieux de culte*
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
  - › centre de congrès et d'exposition*.

- sont également interdits les regroupements de professionnels de santé, suivant l'article 2.3 des dispositions générales.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUX sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUX sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureau*, suivant les conditions suivantes :
    - ° qu'ils soient en accompagnement et accessoires à une activité principale autorisée dans la zone ;
    - ° qu'ils constituent une extension de bureaux existants à la date d'approbation du PLUi et dans la limite maximale de 30% de la surface de plancher existante ;
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- commerce et activités de service* :
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle* suivant la condition suivante :
    - ° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...) ,
  - › restauration*,
  - › hôtel*;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;
- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- les silos sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans le site et dans le respect des périmètres

de sécurité par rapport aux zones d'habitation ;

- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions*** par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUX-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de 15 mètres.

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

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction* ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs*.

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipement d'intérêt collectif et les services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 1AUX-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*. Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent respecter les principes d'implantation figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » du présent PLUi.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est à privilégier, lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

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

Néanmoins, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (pièce n°3.1.2 du PLUi).

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, tome 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

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

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5ème façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de sta-

tionnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE 1AUX-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUX-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE
Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES
Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES
Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE
Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS
Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUXM

La zone 1AUXM recouvre des terrains dont le caractère naturel, la configuration, la superficie, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à une opération d'aménagement* pour rechercher une cohérence d'ensemble.

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

Cette zone a vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de services avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone 1AUXM comprend également le secteur 1AUXMc, du parc commercial de périphérie de Dompierre-sur-Mer, qui a vocation à accueillir de l'activité commerciale.

La vocation de la zone 1AUXM est de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux à vocation d'activités économiques.

VOCATION DE LA ZONE 1AUXM

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à :

- créer un tissu urbain adapté aux exigences de telles activités en recherchant une qualité d'ensemble ;
- permettre l'accueil de nouvelles activités en prévoyant la réalisation des équipements nécessaires et en prenant en compte les espaces urbanisés qui entourent la zone ;
- organiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant ;
- favoriser une intégration paysagère des constructions*.

Les principes d'aménagement* à réaliser et à respecter pour chaque zone 1AUXM figurent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » (pièce n° 3.2.2 du PLUi).

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

Les constructions* doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre 1 « Les dispositions communes à toutes les zones » du présent règlement complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AUXM définies ci-après.

ARTICLE 1AUXM-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUXM sont interdits tous les usages, affectations des sols non visés à l'article 2 y compris :

Les constructions*, ouvrages et travaux relevant des destinations* ou sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole et forestière* ;
- habitation*, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- à l'intérieur de la destination* « Commerce et activités de service* » :
  - › artisanat et commerce de détail*, excepté dans le secteur 1AUXMc,
  - › Cinéma* ;
- à l'intérieur de la destination* « Équipements d'intérêt collectif et services publics* » les sous-destinations* suivantes :
  - › salle d'art et de spectacles*,
  - › les Autres équipements recevant du public*,
  - › équipements sportifs* ;
  - › lieux de culte*
- à l'intérieur de la destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* » les sous-destinations* suivantes :
  - › centre de congrès et d'exposition*.

- sont également interdits les regroupements de professionnels de santé, suivant l'article 2.3 des dispositions générales.

Les activités non liées à la vocation de la zone telles que :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et qui sont utilisées en habitat permanent ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- l'aménagement* de terrains de camping ;
- les dépôts non couverts de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol* à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise à l'article 2 ;
- les parcs d'attraction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans le secteur 1AUXMc, sont en plus interdites les destinations* et sous-destinations* suivantes :

- industrie* ;
- entrepôt*
- cuisine dédiée à la vente en ligne*.

ARTICLE 1AUXM-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 1AUXM sont admis sous conditions les usages, affectations des sols et activités suivants :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Les constructions* autorisées en zone 1AUXM sont celles issues des destinations* et sous-destinations* suivantes :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* :
  - › industrie*,
  - › entrepôt*,
  - › bureau* ;
  - › cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
- commerce et activités de service* :
  - › commerce de gros*,
  - › activités de services avec accueil d'une clientèle* suivant la condition suivante :
    - ° qu'elles contribuent directement au maintien, au fonctionnement et au développement de l'activité industrielle, artisanale ou de production des parcs concernés (à titre indicatif : crèche d'entreprise, service de conciergerie, showroom, salles de sport ciblées pour les salariés du parc...)
    - ° à l'exception du secteur 1AUXMc où elles demeurent autorisées sans conditions.
  - › restauration*,
  - › hôtel*;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Dans le secteur 1AUXMc, est également autorisé l'artisanat et le commerce de détail* à condition que la surface de plancher soit supérieure ou égale à 400 m².

Se référer à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et UA relatif aux secteurs de mixité fonctionnelle.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante du secteur d'activités concerné, indiquée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « activités » pièce n° 3.1.6 du PLUi et dès lors qu'elles :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble* portant sur tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* à destination* d'équipements collectifs ;
- sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée ;
- ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement* cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné et la sécurité des déplacements ;
- qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement* cohérent compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3.1.6 du PLUi) ;
- font preuve d'une bonne intégration paysagère, architecturale et urbaine dans le site.

Les activités suivantes sont autorisées sous conditions :

- habitation* à condition qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des constructions* et installations, qu'elles soient réalisées en complément ou postérieurement à la réalisation des constructions* à usage d'activités auxquelles elles sont attachées, qu'elles soient intégrées au volume construit principal et qu'elles ne dépassent pas 25 m² de surface de plancher.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 1 sont admises dès lors qu'elles ne constituent pas de nuisances vis à vis des espaces résidentiels situés à proximité ;
- les établissements recevant du public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) à condition d'être situé en dehors des espaces définis à la partie 1.4 des dispositions communes à toutes les zones du présent règlement ;
- les dépôts couverts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité existante de vente et/ou

d'entretien automobile à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site et sans débordement sur les voies publiques* ;

- les dépôts non couverts de matériaux sont admis sous conditions qu'ils soient directement liés à une destination* autorisée par l'article 2 ;
- sous réserve de la recherche d'une intégration dans le site :
  - › les ouvrages techniques d'intérêt public de toutes natures et les réseaux de canalisation (électrique, gaz...) ainsi que les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages existants,
  - › les travaux d'aménagement d'infrastructures routières.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Sans objet.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.4.1 Mixité fonctionnelle

Se reporter à la partie 2.3 des dispositions communes aux zones U et AU et à l'OAP « mixité fonctionnelle » du présent PLUi.

2.4.2 Mixité sociale

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Pour toute opération de construction* et d'aménagement*, le règlement précise ainsi :

- **la hauteur* maximale autorisée des constructions* (H)** qui correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du terrain naturel* existant avant travaux ;
- **l'emprise au sol* maximale des constructions* (ES),** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction* ;
- **les modalités d'implantation et d'insertion des constructions*** par rapport aux voies ou emprises publiques* ;
- **les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* (R)** qui fixent la distance minimale à respecter entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative* ;
- les obligations imposées en matière d'**aspect extérieur des constructions* ;**
- **les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination* des constructions*.

ARTICLE 1AUXM-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* doit être cohérente avec la hauteur* des constructions existantes* au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur* maximale de :

- en 1AUXM : 15 mètres ;
- en 1AUXMc : 12 mètres.

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

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction* ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs*.

En limite de zones affectées à l'habitation*, existante ou future, la hauteur* ne peut excéder 8 mètres maximum dans une bande de 8 mètres comptée depuis le retrait obligatoire exigé à l'article 4.2.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour les équipement d'intérêt collectif et les services publics*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 1AUXM-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

4.1.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent s'implanter soit à l'alignement*, soit en observant une marge de recul de 6 mètres maximum par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*. Un recul supérieur pourra être autorisé en cas de contraintes techniques liées à l'activité.

Les constructions* ne constituant pas des bâtiments* peuvent être implantées à l'alignement* des voies ou emprises publiques* ou en recul par rapport à l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

Les bâtiments* ou parties de bâtiments* doivent respecter les principes d'implantation figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spatialisée « économie » du présent PLUi.

4.1.2 Exception

Lorsque l'une ou l'autre des constructions* voisines existantes de part et d'autre est implantée avec un recul autre que celui défini à l'article 4.1.1, l'implantation des nouvelles constructions* peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, soit à l'alignement de l'une de ces constructions* soit à l'alignement* de la voie ou emprise publique*.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*.

4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

4.2.1 Principes et modalités de mises en œuvre

Les dispositions du présent article sont appréciées lot par lot.

L'implantation en limites séparatives* internes d'une zone est à privilégier lorsque les activités sont communes ou complémentaires ou que des dispositions de sécurité, notamment contre l'incendie, sont prévues. Toutefois des implantations en limites séparatives* périphériques, jouxtant une zone d'habitation* existante ou future, ne sont pas autorisées.

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

Néanmoins, les bâtiments*, ou parties de bâtiment*, peuvent être implantés en retrait des limites séparatives*. Ce retrait doit être au minimum de 3 mètres.

4.2.2 Dispositions particulières

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage et TVB » pour le traitement des franges en limite de zone A ou N (pièce n° 3.1.2 du PLUi).

Les bâtiments* nouveaux doivent être implantés en observant un retrait minimum de 12 mètres par rapport aux limites séparatives* qui jouxtent une zone principalement affectée à l'habitation*, existante ou future.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble* et justifie de dispositions architecturales ou urbanistiques, des implantations différentes des prescriptions définies ci-dessus peuvent être autorisées.

Les limites séparatives* avec les voies privées, ou avec les emprises privées d'usage public, doivent être assimilées à des limites sur voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au regard de leur besoin spécifique ou en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS* ET DES CLÔTURES

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Au niveau des carrefours, les constructions* devront se différencier dans leur traitement architectural afin de qualifier l'angle des deux voies et de participer à la mise en valeur de cette articulation ou de ce carrefour (matériaux, double peau, hauteur*, décroché...).

Le long des axes structurants définis dans la hiérarchisation du réseau viaire projeté à l'horizon 2030 (carte du PADD, tome 2 du PLUi), les constructions* devront faire l'objet d'un traitement soigné, favorisé par l'utilisation de couleurs, matériaux, formes et gabarits compacts et harmonieux les uns avec les autres. La couleur dominante de la construction* peut être complétée en façade* par des couleurs vives, ou propres à l'entreprise dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade*. Les enseignes devront être intégrées dans la façade* et ne pourront dépasser l'acrotère* du bâtiment*.

Clôtures

La hauteur* et la nature d'une clôture doivent être cohérentes avec la hauteur* et la nature des clôtures existantes au voisinage. Elles doivent être adaptées à l'activité et à l'occupation du sol : mettre en valeur un local commercial ou au contraire cacher un secteur de dépôt.

Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie*, d'un grillage, ou de haies vives.

À proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité.

4.5. RÉSEAUX DIVERS / LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration* de construction*, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade* par câbles courants.

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

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

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

Pour l'installation de panneaux solaires, se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui » .

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.Les éléments techniques en toiture tels que VMC, climatisation, ascenseur... doivent faire l'objet d'un système de dissimulation le moins visible possible depuis l'espace public et la toiture doit être traitée comme une 5ème façade*.

Les dépôts de matériaux et de matériel, les aires de services, le stockage des déchets par conteneurs ou bennes, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils peuvent être cachés par un bâtiment*, par un mur opaque de hauteur* adéquate et dans certains cas par un écran traité comme une véritable façade* en terme de matériau(x) et de hauteur*. Ainsi, toute construction* nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets et des bennes sur le terrain du projet.

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUXM-5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

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

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs* et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions* avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie et des masses végétales existantes.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement paysager des espaces libres* doit être approprié à leur fonction et au contexte environnant en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain. Ils doivent être conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- de la composition des espaces libres* voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements* paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres*.

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

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

Traitement des aires de stationnement :

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

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de préférence d'essence locale pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières.

La composition et l'aménagement* des aires de sta-

tionnement seront conçus de telle manière à :

- assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement* global à l'échelle de la parcelle ;
- limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la sécurisation des parcours piétons et des modes doux.

ARTICLE 1AUXM-6
Stationnement

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 1AUXM-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUXM-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 1AUXM-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics de proximité.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AU-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AU sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AU-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AU-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AU-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AU-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AU-6
Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AU-7
Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AU-8
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUC

La zone 2AUC correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir de l'hébergement touristique* démontable et saisonnier : camping, caravaning, Habitations Légères de Loisirs (HLL) ou Résidences Mobiles de Loisirs (RML).

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUC-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AUC sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUC-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUC-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AUC-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AUC-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUC-6
Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUC-7
Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AUC-8
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUE

La zone 2AUE correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics* tels que les groupes scolaires et les établissements d'enseignement (collèges, lycées, universités etc.), les équipements sportifs, les cimetières, les hôpitaux, les parkings relais de surface, les parcs ou jardins publics etc.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUE-1
Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AUE sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUE-2
Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUE-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AUE-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AUE-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUE-6
Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUE-7
Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AUE-8
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation à long terme et dont le projet d'ensemble* n'est pas encore défini. Ces terrains auront vocation à accueillir des activités issues des destinations* :

- autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* (industrie*, bureau*, entrepôt*) ;
- commerce et activités de service* (commerce de gros* et activités de service avec accueil d'une clientèle*, restauration*, hôtel*) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics*.

La zone est inconstructible : son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements* réalisés sur des constructions existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

La zone 2AUX comprend le secteur 2AUXc qui est ciblé pour recevoir à terme une activité commerciale.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUX-1

Interdiction de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Dans la zone 2AUX sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article 2.

ARTICLE 2AUX-2

Limitation de certains usages, affectation des sols et nature d'activités

Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions*, extensions*, réhabilitations*, ouvrages et installations relevant de la destination* Équipements d'intérêt collectif et services publics* liés aux réseaux ou aux voiries publiques ;
- les travaux de maintenance, d'entretien et de réparation des ouvrages techniques d'intérêt public existants ;
- l'extension* de constructions* ou occupations et utilisation du sol existantes dans une limite de 50 m² d'emprise au sol* et 50 m² de surface de plancher.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 2AUX-3
Volumétrie et emprise des constructions*

3.1. VOLUMÉTRIE

La hauteur* de l'extension* d'une construction existante* à la date d'approbation du PLUi est limitée à celle de la construction existante*.

3.2. EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-4
Implantations et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORTS AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

L'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante*.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent être implantées en retrait des limites séparatives*. Ce dernier doit être au moins égal à 3 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

4.4. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 2AUX-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-6
Stationnement

Sans objet.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE 2AUX-7
Desserte par les voies publiques* ou privées

Sans objet.

ARTICLE 2AUX-8
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 5

Zones agricoles

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A recouvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend le secteur suivant :

- Ap, qui recouvre des espaces à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux et les pincements/relictuels des corridors écologiques ouverts.

En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone A comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- Ad, correspondant aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur ;
- Ae, correspondant à des constructions* et installations d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Ag, correspondant à des constructions* pour gardiennage d'animaux ou pension animale ;
- Ah, correspondant aux hébergements* publics ou privés d'intérêt général ;
- As, correspondant aux espaces dévolus à des équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques sans hébergement* situés en milieu agricole ;
- At, correspondant à des hébergements touristiques sans lien avec une exploitation agricole*, forestière ou pastorale et situés en milieu agricole ;
- Av, correspondant aux aires d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Ax, correspondant aux activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire ou commercial situé en milieu agricole.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone A, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

Pour la zone identifiée sur le document graphique « Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol », il convient de se référer aux dispositions communes à toutes les zones « 1.17 Obligations applicables aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme ».

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE A-1
Interdiction de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

Dans la zone A et ses secteurs, sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article A2 y compris :

- Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation des mines et carrières.

Dans les communes littorales sont également interdites :

- dans la bande littorale de 100 m, toutes les constructions* ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- dans les coupures d'urbanisation au titre de la loi « Littoral », toutes les constructions* constituant une urbanisation ;
- les nouvelles constructions* ou installations en discontinuité de l'urbanisation à l'exception des constructions* ou installations liés aux activités agricoles ou forestières, situées en dehors des espaces proches du rivage, et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Dans le secteur Ap, sont également interdits les nouveaux sièges d'exploitation agricoles* à l'exception des évolutions autorisées à l'article 2.1.

ARTICLE A-2
Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone A, sont autorisées :

La maintenance*, la réhabilitation* ou la restauration* des constructions existantes*, interdites à l'article 1, sous réserve de ne pas créer de logement* supplémentaire autre que ceux autorisés à l'article 2.

Dans la zone A et tous les secteurs, à l'exclusion du secteur Ap, sont admis à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que les châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, éoliennes... ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements collectifs admis ci-dessus.

Dans la zone A à l'exception de ses secteurs, sont admis :

a) Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière suivantes :

- **les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les nouvelles constructions devront prioritairement être situées à proximité des bâtiments existants ;
- **les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière,ou liées à des activités de diversification d'une exploitation agricole*, pastorale ou forestière** qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable...) sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - › les activités de diversifications devront prioritairement réinvestir des bâtiments* existants, sauf si l'application de la réglementation sanitaire ne le permet pas ou s'il n'existe pas ou plus de bâtiment* disponible sur l'exploitation, ou s'il s'agit d'une activité de production d'énergie renouvelable.
  - › les nouvelles constructions liées à des activités de diversification devront être situées à proximité des bâtiments existants et être en en cohérence avec les bâtiments* d'exploitation pour conserver le lien entre la production principale et les activités de diversification ;
- **les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314- 36 du Code de l'énergie sous réserve** d'être désinstallées en fin d'exploitation ;
- **les nouvelles constructions* destinées à l'habitation*** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - › qu'elles soient destinées au logement* des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations,
  - › qu'elles ne dépassent pas une surface totale de plancher de 200 m²,
  - › qu'elles soient implantées aux abords immédiats des constructions* et installations existantes nécessaires aux activités agricole, pastorale ou forestière, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou des exigences sanitaires ;
- **les extensions* des bâtiments* d'habitation*** existants, sous réserve :
  - › qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - › qu'elles ne portent pas la surface totale de plancher de l'habitation à étendre à plus de 200 m² sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
  - › qu'elles ne dépassent pas une hauteur* de 8 m,
  - › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
  - › Les extensions ne créant pas de surface de plancher (type garage, préau) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol ;
- **la construction, réfection ou extension* des annexes*** (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants liés à une exploitation agricole* et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - › elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
  - › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
  - › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
  - › les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;

b) Les centres équestres.

c) Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :

- **les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants à la date d'élaboration du PLUi,** sous réserve :
  - › qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

› que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire,

› que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les extensions* soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 200 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et à 8 m de hauteur*,

› que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions* soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 150 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme et à 8 m de hauteur* ;

› Les extensions ne créant pas de surface de plancher (type garage, préau) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol ;

- **la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes*** (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

› elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

› elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,

› elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,

› elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,

› les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire.

d) Les exhaussements et affouillements du sol* sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des plantations pourront être exigées à cet effet.

e) Les changements de destination* des bâtiments* identifiés au document graphique sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations* qui soient incompatibles avec le caractère de la zone A telles que cinéma*, commerce de gros*, industrie*, entrepôt*, centre de congrès et d'exposition*... ;
- qu'ils recueillent l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

f) Les centrales solaires sous réserve que les surfaces d'implantation soient identifiées dans le document-cadre prévu à l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme.

<u>Dans le secteur Ap</u>, sont admis :

- la réfection et l'extension* des bâtiments* d'habitation* existants sous réserve d'être limitée et de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les piscines non couvertes liées à des bâtiments d'habitation existants sous réserve de constituer une extension limitée, de se situer à moins de 5 mètres du bâtiment principal et de former avec lui un même ensemble architectural, de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les travaux d'entretien ou confortatifs sur les bâtiments* existants autres que ceux d'habitation* sous réserve de ne pas créer de surface de plancher ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes... ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :

› de ne porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

› de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,

› que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;

- lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :

› l'extension* des bâtiments* agricoles existants, sous réserve qu'elle constitue une urbanisation limitée au titre de la loi « Littoral »,

› les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisés, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrues.

<u>Dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitée Ad</u>, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

<u>Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ae</u>, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements d'intérêt collectif ou services publics de type : déchetterie, ateliers municipaux, cimetière...

<u>Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ag</u>, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les constructions* pour gardiennage d'animaux ou pension animale ;

- les abris pour animaux non liés à l'exercice d'une activité agricole ;
- les constructions* à usage d'habitation* sous réserve qu'elles soient destinées au logement* des personnes nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des constructions* ou installations et sous réserve qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment* d'activité et ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ah, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'hébergement* et leurs annexes ;
- les constructions à usage d'habitation* sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes nécessaires pour assurer la direction et la surveillance du site et comprises dans le volume des bâtiments existants.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées As, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées At, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les hôtels* et autres hébergements touristiques* tels que les gites ou meublés de tourisme, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes... ;
- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des hôtels* ou autres hébergements touristiques* autorisés ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des usages, affectations des sols et activités admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Av, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les constructions*, installations et aménagements* liées à l'accueil des gens du voyage.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ax, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les extensions* des constructions* et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à usage d'activités économiques de type industriel, artisanal, tertiaire, commercial ou agricole existante, sous réserve que :
  - › l'opération projetée ne créée pas de nouveau logement*,
  - › pour les activités commerciales, l'extension* n'excède pas 10% des bâtiments* existants,
  - › pour les activités ne relevant pas de la destination* commerciale, l'emprise au sol* totale n'excède pas 15%,
  - › l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes.
- les extensions des constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière ainsi que les activités de diversification qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers, production d'énergie renouvelable...) ;
- les centrales solaires sous réserve que les surfaces d'implantation soient identifiées dans le document-cadre prévu à l'article L. 111-29 du Code de l'urbanisme.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A-3
Volumétrie des constructions*

	HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	EMPRISE AU SOL* MAXIMALE
DANS LA ZONE A ET SON SECTEUR Ap, À L'EXCEPTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES :		
Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des habitations*.	11 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	Non définie.
Constructions* destinées à l'habitation*, liées ou non à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière.	8 m.	Non définie.
DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SUIVANTS :		
Ad	Cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	10%
Ae	9 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	30%
Ag	6 m	30%
Ah	8 m	30%
As	6 m	10%
At	6 m Un dépassement de la hauteur est autorisé pour être cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	20%
Av	5 m	25%
Ax	Cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	Activités commerciales : extension* maxi 10% des bâtiments* existants, Autres activités : emprise au sol* totale maxi de 15%.

ARTICLE A-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques*, et assimilées.

Des implantations différentes peuvent être demandées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent ou en cas de de présence d'éléments végétaux ou arborés à protéger.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des logements* des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative*, un retrait d'au moins 50 mètres.

Ce retrait peut être réduit à 25 mètres dans le cas de nouvelles constructions* ou installations liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLUi si le projet envisagé n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

Une disposition particulière d'implantation pourra être

autorisée lorsqu'il n'est pas possible de respecter ces distances de retrait en lien avec une configuration atypique de la parcelle ou la présence sur la parcelle d'une règle / servitude inscrite au document graphique (pièce n° 5.2 du PLUi) qui empêche l'implantation de la construction ailleurs. Et à condition que l'usage futur soit compatible avec la proximité d'une zone urbaine à vocation d'habitat et non générateur de nuisance.

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les clôtures peuvent être constituées :
  - › de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
  - › de barrières type « ranch » ou « paddock » à condition qu'elles ne soient ni peintes, ni vernis. Les murs de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;
- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

ARTICLE A-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE A-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE A-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE A-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement , d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ad, se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

Dans le secteur Ad, se reporter à la partie 1.16 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ad, se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

Dans le secteur Ad, se reporter à la partie 1.16 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE A0

La zone A0 recouvre des secteurs équipés ou non, destinés aux activités aquacoles (conchyliculture, mytiliculture, ostréiculture, culture d'algues...), et à la saliculture.

Elle comprend deux secteurs A0r correspondant à des espaces remarquables au sens de la loi littoral :

- **le secteur A0r1,** qui correspond aux espaces déjà bâtis ou pouvant accueillir des nouvelles constructions* ou installations nécessaires aux activités aquacoles ;
- **le secteur A0r2,** qui correspond aux espaces non bâtis à préserver de tout bâtiment*.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE A0-1
Interdiction de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

Sont interdites dans la zone A0 tous usages, affectations des sols et activités qui ne sont pas visés à l'article 2 ci-dessous, y compris :

- les pièces de sommeil, les constructions* affectées ou destinées à l'habitation*, les établissements recevant des populations à caractère vulnérable et les établissements nécessaires à la gestion de crise ;
- toute augmentation des quantités stockées de matériaux polluants et/ou dangereux.
- les dépôts et stockages de matériaux, sauf pour les activités nécessitant la proximité de l'eau.

ARTICLE A0-2
Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Sont admises dans la zone A0, excepté dans les secteurs A0r1 et A0r2 :

- les nouvelles constructions* et installations sous réserve :
  - › qu'elles soient destinées aux activités aquacoles ou de saliculture,
  - › qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - › qu'elles mettent en valeur le littoral ;
- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve :
  - › qu'elles soient rendues indispensables par des raisons techniques ou de services ;
- les activités de diversification d'une exploitation aquacole existante, sous réserve :
  - › qu'il s'agisse d'une activité de type dégustation annexe à l'activité principale de l'établissement,
  - › que l'emprise bâtie nécessaire à la préparation des coquillage n'excède pas 30 m² par exploitation,
  - › que les aménagements* légers nécessaires à l'accueil du public tels que les terrasses permettent le retour à l'état antérieur,
  - › que les aires de stationnement soient non bitumineés, non cimentées ;
- les constructions* et installations saisonnières liées à l'animation culturelle et à la promotion touristique du site, sous réserve :
  - › de permettre un retour à l'état antérieur à chaque fin de saison ;
- les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve :
  - › qu'elles soient destinés aux activités de nautisme léger (tels que dériveur, planche à voile, kite-surf...) notamment au stockage de matériel ;
- l'aménagement* de cheminements piétonniers sous réserve qu'ils soient non bituminés et non cimentées et le mobilier destiné à l'accueil et à l'information du public ;
- les exhaussements et affouillements* nécessaires aux constructions* et installations autorisées dans la zone sous réserve de ne pas modifier l'aspect général du site.

Sont admis dans le secteur A0r1 :

À condition que :

› leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

› qu'ils soient en harmonie avec le site et les construc-

tions existantes* ;

› qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

› qu'ils ne constituent pas une forme d'hébergement ;

Les aménagements* légers suivants :

- les constructions* et aménagements* exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les activités de diversification d'une exploitation aquacole existante, sous réserve :
  - › qu'il s'agisse d'une activité de type dégustation annexe à l'activité principale de l'établissement,
  - › que l'emprise bâtie nécessaire à la préparation des coquillage n'excède pas 30 m² par exploitation,
  - › que les aménagements* légers nécessaires à l'accueil du public tels que les terrasses permettent le retour à l'état antérieur,
  - › que les aires de stationnement soient non bitumées, non cimentées ;
- la réfection des bâtiments* existants et l'extension* limitée des bâtiments* et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques compatibles avec la vocation de la zone.

<u>Sont admis dans le secteur A0r2</u> :

À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements* légers suivants :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'aucune autre implantation ne soit possible et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE A0-3
Volumétrie des constructions*

3.1. HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS* :

3.1.1 Principe

La hauteur* d'une construction* ne doit pas excéder une hauteur* maximale de 6 mètres.

3.1.2 Exception

Il n'est pas fixé de règle de hauteur* maximale pour :

- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions* si des impératifs techniques le justifient.

3.2. EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

ARTICLE A0-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

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

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter au chapitre 6 des dispositions communes à toutes les zones.

Clôtures :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

ARTICLE AO-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1.COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Sans objet.

ARTICLE AO-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE AO-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AO-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE AO-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

CHAPITRE 6

Zones naturelles

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N caractérise les espaces terrestres et maritimes des communes, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Ne correspondant aux espaces préservés pour le captage des eaux du secteur de Casse-Mortier à Clavette. Il identifie le périmètre de protection rapproché des eaux potables et minérales ;
- Nf correspondant à des franges d'urbanisation, majoritairement constituées de fonds de jardin ;
- Np correspondant à des espaces naturels ou d'urbanisation diffuse à protéger en raison de la qualité ou de l'intérêt des paysages littoraux ;
- Npa correspondant à des espaces naturels en ville, de type parcs urbains, espaces naturels de loisirs de plein air ou équipements de plein air de faible constructibilité ;
- Nr correspondant aux espaces littoraux remarquables tels que définis à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme et aux réservoirs de biodiversité tels que définis aux articles L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement.

En vertu de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, la zone N comprend également, à titre exceptionnel, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées suivants :

- Nc correspondant à des terrains de camping situés en milieu naturel ;
- Ng correspondant à des terrains liés à la pratique du golf ;
- Nj correspondant aux espaces dévolus aux jardins familiaux* ou partagés* situés en milieu naturel ;
- Ns correspondant aux espaces dévolus à des équipements sportifs, pédagogiques, de loisirs ou touristiques sans hébergement*, situés en milieu naturel ;
- Nt correspondant à des hébergements touristiques sans lien avec une exploitation agricole*, forestière ou pastorale et situés en milieu naturel.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » ainsi que celles des Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés prévalent sur le présent règlement édicté pour la zone N, notamment les dispositions relatives à la bande littorale de 100 m définies aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du Code de l'urbanisme.

1 / DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET USAGE DES SOLS

ARTICLE N-1
Interdiction de certains usages, affectations des sols et natures d'activités

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et activités non visés à l'article N2 y compris :

- les constructions* et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation des mines et carrières.

<u>Dans les communes littorales</u>, sont également interdites :

- dans la bande littorale de 100 m toutes les constructions* ou installations à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- les nouvelles constructions* ou installations en discontinuité de l'urbanisation à l'exception des constructions* ou installations liés aux activités agricoles ou forestières, situées en dehors des espaces proches du rivage et qui ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, après accord du préfet et consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

<u>Dans le secteur Ne</u>, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

<u>Dans le secteur Np</u>, sont également interdites les nouvelles constructions* ou installations à l'exception de celles autorisées à l'article 2.1.

ARTICLE N-2

Limitation de certains usages, affectations des sols et nature d'activités

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS* DES CONSTRUCTIONS* ET INSTALLATIONS

Dans la zone N, sont autorisées :

La maintenance*, la réhabilitation* ou la restauration* des constructions existantes*, interdites à l'article 1, sous réserve de ne pas créer de logement* supplémentaire autre que ceux autorisés à l'article 2.

Dans la zone N et tous ses secteurs, à l'exclusion des secteurs Ne, Np et Nr, sont admis, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :

- les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes... ;
- les exhaussements et affouillements du sol* nécessaires aux équipements collectifs admis ci-dessus.

Dans la zone N à l'exception de ses secteurs, sont autorisés :

a) Lorsqu'ils sont liés à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante dans la zone :

- **les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière** sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **les activités de diversification de l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière** qui ont pour support l'exploitation (transformation, conditionnement et/ou vente directe des produits de l'exploitation ; accueils touristiques tels que chambres d'hôtes ou camping à la ferme ; activités pédagogiques ; travaux agricoles et forestiers ; production d'énergie renouvelable...) sous réserve :
  - › qu'elles réinvestissent des bâtiments* existants sauf si l'application de la réglementation sanitaire ne le permet pas, ou n'existe pas ou plus de bâtiment* disponible sur l'exploitation, ou s'il s'agit d'une activité de production d'énergie renouvelable. Dans ces derniers cas, l'activité sera réalisée à proximité des bâtis existants,
  - › qu'elles soient en cohérence avec les bâtiments* d'exploitation pour conserver le lien entre la production principale et les activités de diversification,
  - › qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **les exhaussements et affouillements du sol*** sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des plantations pourront être exigées à cet effet ;
- **les nouvelles constructions* destinées à l'habitation*** si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - › elles doivent être destinées au logement* des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire à son fonctionnement,
  - › elles ne doivent pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² et une hauteur* maximale de 8 mètres,
  - › elles doivent être implantées aux abords immédiats des constructions* et installations existantes nécessaires aux activités agricoles, pastorale ou forestière, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou des exigences sanitaires,
  - › elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants** sous réserve :
  - › qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site,
  - › qu'elles ne portent pas la surface totale de plancher de l'habitation* à étendre à plus de 200 m², sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,
  - › qu'elles ne dépassent pas la hauteur* maximale de 8 mètres,
  - › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
- **la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes*** (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - › elles ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site,
  - › elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,
  - › elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,
  - › elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,
  - › les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire ;

b) Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi :

- **les extensions* des bâtiments* d'habitation* existants** à la date d'approbation du PLUi sous réserve :
  - › qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - › que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire,
  - › qu'elles ne dépassent pas la hauteur* maximale de 8 mètres,
  - › que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m², les

extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 200 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme,

› que, pour les habitations* existantes d'une surface de plancher inférieure à 100 m², les extensions* soient limitées à 50% de la surface de plancher de l'habitation* à étendre, dans la limite de 150 m² au total sauf lorsque l'extension envisagée a pour objectif de retrouver la cohérence d'ensemble originelle d'un ensemble bâti identifié au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme ;

- la construction, la réfection ou l'extension* d'annexes* (garage, abri de jardin...) aux bâtiments* d'habitation* existants et les piscines si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

› elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

› elles ne doivent pas porter l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m²,

› elles doivent se situer à moins de 20 m du bâtiment* principal,

› elles ne doivent pas excéder une hauteur* de 5 m,

› les travaux projetés ne doivent pas créer de logement* supplémentaire.

c) Les changements de destination* des bâtiments* identifiés au document graphique sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- qu'ils ne visent pas à accueillir des destinations* qui soient incompatibles avec le caractère de la zone N telles que cinéma*, commerce de gros*, industrie*, entrepôt*, centre de congrès et d'exposition*... ;
- qu'ils recueillent l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

d) Les centrales solaires sous réserve que les surfaces d'implantation soient identifiées dans le document-cadre prévu à l'article L. 111-29 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositifs légers de production d'EMR (énergie marine renouvelable) de type houlomoteur sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages littoraux concernés et de ne pas compromettre l'activité agricole.

f) Les serres de plein champ* sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

g) Les aménagements* légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol* n'excèdent pas 50 m².

h) les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du Code de l'énergie sous réserve d'être désinstallées en fin d'exploitation.

Dans le secteur Nf, sont admis les annexes* (abri de jardin, garage...) à une habitation* existante et les piscines sur la même unité foncière sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que les travaux projetés ne créent pas de logement* supplémentaire ;
- qu'elles ne portent pas l'emprise au sol* des annexes* à plus de 30 m² ;
- qu'elles se situent à moins de 20 m du bâtiment* principal ;
- qu'elles n'excèdent pas une hauteur* de 5 m.

Dans le secteur Np, sont admis :

- La réfection et l'extension* des bâtiments* d'habitation* existants sous réserve d'être limitée et de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages littoraux ainsi qu'à la sécurité publique ;
- les piscines non couvertes liées à des bâtiments d'habitation existants sous réserve de constituer une extension limitée, de se situer à moins de 5 mètres du bâtiment principal et de former avec lui un même ensemble architectural, de ne pas porter atteinte à la qualité ou à l'intérêt des paysages ainsi qu'à la sauvegarde des espaces agricoles ;
- les travaux d'entretien ou confortatifs sur les bâtiments* existants autres que ceux d'habitation* sous réserve de ne pas créer de surface de plancher ;
- les constructions* saisonnières liés à l'animation ou à la sécurité des plages ainsi qu'à l'information communale ou à la petite restauration* sur les plages ;
- les constructions* saisonnières techniques destinées aux activités sportives ou nautiques liées à la plage (locaux nécessaires au stockage du matériel, à leur entretien...) ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'aucune autre implantation ne soit possible et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration , éoliennes... ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :

  › de ne porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

  › ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,

  › que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative.

Dans le secteur Npa, sont admis sous conditions les usages et affectations des sols et activités suivants :

- les constructions et installations issues de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics*. Elles devront répondre à une recherche de réduction optimale de l'imperméabilisation des sols, participer à l'accueil de la petite faune et à la bonne gestion des eaux pluviales. Les nouvelles constructions et installations devront de préférence être aménagées sur des espaces déjà artificialisé.

Sont autorisées :

- les nouvelles constructions, réhabilitations, démolitions - reconstructions, extensions et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation récréative, sportive, sociale, de loisirs, pédagogique, d'animation, en lien avec la découverte et la jouissance de la nature en ville dans la limite de 100 m² de surface de plancher et sous réserve du respect et de la mise en valeur du cadre naturel et de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- les constructions* existantes pourront s'agrandir dans une limite de 10% des surfaces initiales à la date d'approbation du PLUi ;
- les constructions et installations nécessaires à l'abri des animaux (ferme pédagogique, écopaturage...), à l'entretien ou gestion du site (stockage, serre...) ou à l'accueil du public (sanitaires, salle de rencontre, kiosque) dans la limite de 50 m² de surface de plancher et sous réserve du respect et de la mise en valeur du cadre naturel et de leur bonne insertion dans l'environnement ;
- les aménagements et artificialisations du sols nécessaires à la marche et promenade à l'intérieur du site, observation de la biodiversité, jeux, espaces de convivialité etc. dans le respect du cadre naturel du site et leur bonne insertion paysagère via des matériaux adaptés, en privilégiant les matériaux perméables et un impact réduit sur la vie nocturne des animaux.

Dans le secteur Nr, sont admis :

a) À condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les aménagements* légers suivants :

- **lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,** les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- **les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'aucune autre implantation ne soit possible et qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- **la réfection des bâtiments* existants et l'extension* limitée des bâtiments*** et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve qu'elles soient conçues de manière à permettre un retour à l'état naturel ;
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement* et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les **constructions existantes* et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :**
  - › **les aménagements* nécessaires à l'exercice des activités agricoles,** pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol* n'excèdent pas 50 m²,
  - › dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, **les constructions* et aménagements* exigeant la proximité immédiate** de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
  - › à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, **les canalisations** nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
- **les aménagements* nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement ;
- **les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

b) Dans les communes littorales :

- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;
- l'atterrage de canalisations et leurs jonctions sous réserve que :
  - › ces canalisations et jonctions soient nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie,
  - › les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages soient souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental ;
- les installations, constructions*, aménagements* de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des

aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

c) En dehors des communes littorales :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (tels que châteaux d'eau, infrastructures ferroviaires et routières, antennes de téléphonie mobile, pylônes, transformateurs, ouvrages hydrauliques, stations d'épuration, éoliennes...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ses équipements collectifs sous réserve :
  - › de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ,
  - › de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
  - › que leur localisation réponde à une nécessité technique impérative ;
- les serres de plein champ, sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nc, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, et/ou de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home), tels que bâtiments* d'accueil, salles communes, sanitaires, locaux poubelles... ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des terrains de camping à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ng, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les exhaussements et affouillements de sol* liés à l'aménagement* de parcours de golf sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement des continuités écologiques ;
- la réfection et l'extension* limitée des bâtiments* existants situés en coupure d'urbanisation au sens de la loi « Littoral » ;
- la réfection des bâtiments* existants situés hors coupure d'urbanisation au sens de la loi « Littoral », ainsi que leur extension* dans la limite de 10% de leurs emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements golfiques à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nj, sont admises, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- la construction d'un seul abri de jardin par unité cultivée* sous réserve qu'il n'excède pas 6 m² d'emprise au sol* et une hauteur* de 3 m ;
- la construction d'un seul local technique collectif par ensemble de jardins sous réserve qu'il n'excède pas 50 m² d'emprise au sol* et une hauteur* de 4 m ;
- la construction d'une seule serre* collective par ensemble de jardins sous réserve qu'elle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol* et une hauteur* de 4 m ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux* ou partagés* à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Ns, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement* ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nt, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- les hôtels* ou autres hébergements touristiques* tels que les parcs résidentiels de loisirs, les gites ou meublés de tourisme, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes... ;
- les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des hôtels* ou autres hébergements touristiques* autorisés ;
- les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des usages, affectations des sols et activités admis dans le secteur à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées.

2.2. CONDITIONS RELATIVES À DES RISQUES OU DES NUISANCES

Sans objet.

2.3. CONDITIONS RELATIVES À UNE PROTECTION PATRIMONIALE

Se reporter aux parties 1.5 et 1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

2.4. CONDITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE N-3
Volumétrie des constructions*

	HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	EMPRISE AU SOL* MAXIMALE
DANS LA ZONE N ET SES SECTEURS, À L'EXCEPTION DU SECTEUR Ne ET DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES :		
Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des habitations*	11 m sauf si des impératifs techniques le justifient.	Non définie.
Constructions* destinées à l'habitation*, liées ou non à une exploitation agricole*, pastorale ou forestière	8 m	Non définie.
DANS LE SECTEUR Ne		
Aucune nouvelle construction ou installation		
DANS LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES SUIVANTS :		
Nc	5 m	10%
Ng		
Extension* des bâtiments* existants	cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	Non définie.
Exhaussements et affouillements de sol*	1 m	Non définie.
Nj		
Abri de jardin	3 m	6 m² par unité cultivée*.
Local technique collectif ou serre* collective	4 m	50 m² par ensemble de jardins.
Npa		
Les réhabilitations, constructions, extensions et installations nécessaires aux activités de plein air à vocation récréative, sportive, sociale, de loisirs, pédagogique, d'animation, en lien avec la nature en ville	7 m	
Les constructions et installations nécessaires à l'abri des animaux (ferme pédagogique, écopaturage, ...) à l'entretien ou gestion du site (stockage, serre, ...) ou à l'accueil du public (sanitaires, salle de rencontre, kiosque)	3 m pour abri 4 m pour serre ou stockage	
Ns	7 m	20%
Nt	cohérente avec la hauteur* des bâtiments* existants.	20%

ARTICLE N-4
Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques*.

Des implantations différentes peuvent être demandées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une limite séparative* se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*, pastorale ou forestière, à l'exception des logements* des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative*, un retrait d'au moins 50 mètres. Ce retrait peut être réduit à 25 mètres dans le cas de nouvelles constructions* ou installations liées à une exploitation existante si le projet envisagé n'entraîne pas une aggravation des nuisances.

4.3. ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS*

Se reporter à la partie 1.6 des dispositions communes à toutes les zones.

<u>Clôtures</u> :

- les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas d'édification de clôtures, celles-ci doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement dans lequel elles sont envisagées ;
- les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements). En particulier les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les clôtures peuvent être constituées :
  - › de haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage,
  - › de barrières type « ranch » ou « paddock » à condition qu'elles ne soient ni peintes, ni vernis. Les murs de clôtures seront réalisés uniquement lorsque des raisons techniques, de sécurité, ou de salubrité publique l'exigent ;
- la hauteur* et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture ;
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...) ;
- sont interdits en haies mono-spécifiques les essences trop denses : cyprès, thuyas...

ARTICLE N-5
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

5.1. COEFFICIENT DE BIOTOPE*

Sans objet.

5.2. ASPECT QUALITATIF

Les arbres* existants devront être conservés dans la mesure du possible.

En cas d'abattage d'un ou plusieurs arbres* présents sur la parcelle remplissant les caractéristiques suivantes :

- plus de 50 cm de circonférence à 1,3 m de hauteur* du tronc (soit un diamètre du tronc de 16 cm) ;

et/ou

- leur surface de canopée est supérieure à 13 m² (soit 2 m de rayon au niveau de la couronne) ;

ceux-ci devront être remplacés par des arbres d'un périmètre de tronc minimal de 14/16 cm (mesuré à 1 m du sol).

Lorsqu'il s'agit d'arbre* en cépée, la replantation demandée sera également en cépée et devra être de forme 175/200 à 250/300.

L'essence se doit d'être adaptée au changement climatique et sélectionnée pour son intérêt écologique, paysager ou nourricier. Elle sera de préférence d'origine locale. Toutefois dans les parcs, les essences exotiques sont autorisées.

L'arbre* sera planté dans un volume de terre végétale lui garantissant les conditions optimales à son bon développement (Cf. OAP Paysage et Trame verte et bleue).

ARTICLE N-6
Stationnement des véhicules

Se reporter à la partie 1.8 des dispositions communes à toutes les zones.

3 / LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE N-7
Conditions d'accès* au terrain d'assiette* de la construction*

Se reporter à la partie 1.9 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N-8
Conditions de desserte par la voie

Se reporter à la partie 1.10 des dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE N-9
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

9.1. EAU POTABLE

Se reporter à la partie 1.12 des dispositions communes à toutes les zones.

9.2. EAUX USÉES

Se reporter à la partie 1.13 des dispositions communes à toutes les zones.

9.3. EAUX PLUVIALES

Se reporter à la partie 1.11 des dispositions communes à toutes les zones.

9.4. RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE FIBRE OPTIQUE

Se reporter à la partie 1.14 des dispositions communes à toutes les zones.

9.5. DÉCHETS

Se reporter à la partie 1.15 des dispositions communes à toutes les zones.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Lexique

ABATTAGE :

Les abattages* procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

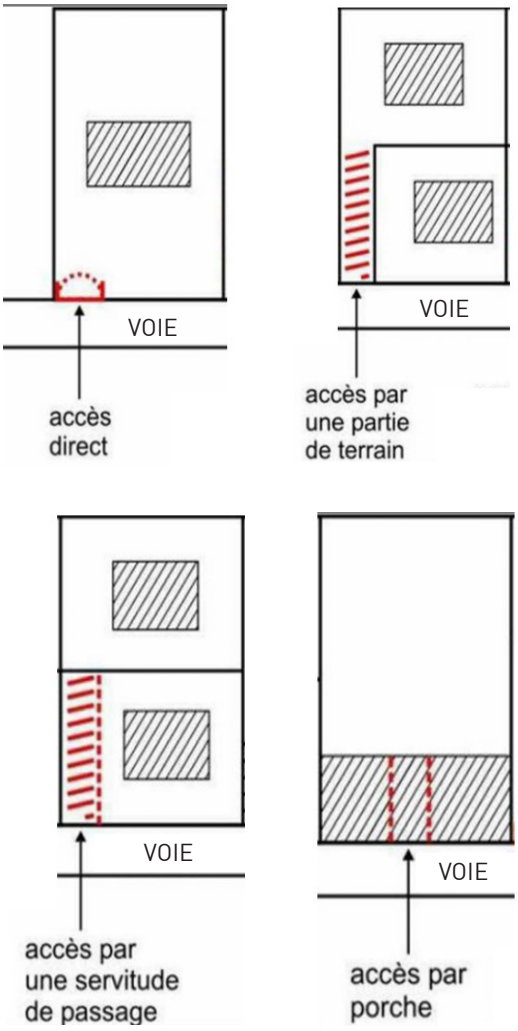
ACCÈS :

L'accès* correspond soit à la limite donnant directement sur la voie* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules automobiles pénètrent sur le terrain d'assiette du projet* depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- les accès* donnant directement sur la voie* : portail, porte de garage... ;
- les chemins d'accès* raccordés sur une voie* sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès* à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique*.

Schémas illustratifs d'accès présentant une longueur inférieure ou égale à 60 mètres et desservant un seul logement**



ACCOTEMENT ENHERBÉ :

Bande de pleine terre*, intégrant ou non un fossé*, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé* assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

ACROTÈRE :

Éléments d'une façade* qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et/ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie*.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS :

L'affouillement* des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel*. L'exhaussement* est une surélévation du terrain naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

AGRICULTURE URBAINE :

L'agriculture urbaine* consiste à cultiver des plantes et à élever des animaux à l'intérieur et aux alentours des villes. Elle fournit des produits alimentaires de divers types de cultures (graines, plantes racines, légumes, champignons, fruits), des animaux (volailles, lapins, chèvres, moutons, bétail, cochons, cochons d'Inde, poissons, etc.), ainsi que des produits non alimentaires (herbes aromatiques et médicinales, plantes ornementales, produits forestiers, etc.). Les produits de l'agriculture urbaine* sont consommés par les producteurs ou vendus sur des marchés urbains.

AIRE DE DÉGAGEMENT D'UN PARKING :

Espace permettant aux véhicules la circulation et les manœuvres au sein du parking. Les rampes d'accès ne sont pas considérées comme une aire de dégagement.

AIRE DE PRÉSENTATION :

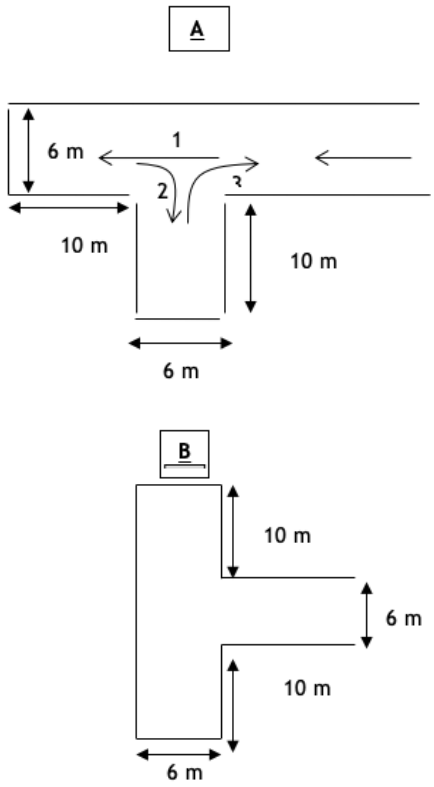
Une aire de présentation* permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

AIRE DE RETOURNEMENT :

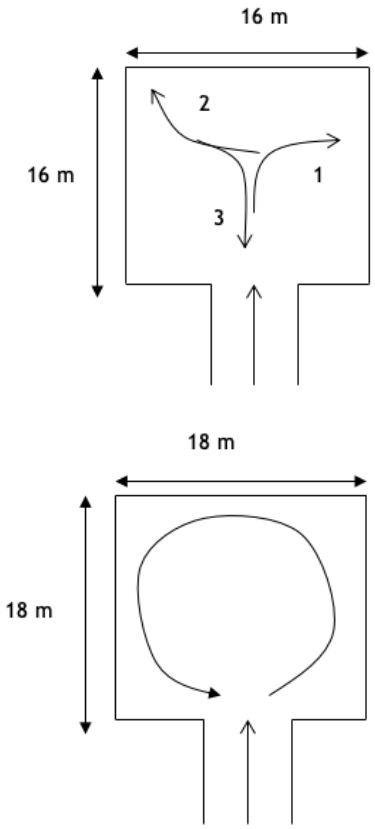
Une aire de retournement* permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

Les schémas ci-dessous illustrent les aires de retournement* qui peuvent être réalisées dans le cas d'un projet. Les largeurs indiquées ne constituent pas la règle.

1_ « T » de retournement



2_ Emprise de retournement



AMÉNAGEMENT :

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations*, les activités, les constructions*, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

ANNEXE :

Une annexe* est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale*, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale*. Elle peut être accolée ou non à la construction principale* avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès* direct depuis la construction principale*. Les pergolas, car port, abri... sont des annexes*, contrairement à une piscine qui n'en est pas une.

ARBRE :

L'arbre* est un végétal terrestre ligneux présentant un tronc nu à la base et ramifié en branches au sommet à l'âge adulte.

ARBRE DE PETIT, MOYEN ET GRAND DÉVELOPPEMENT :

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur* à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur* à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur* à l'âge adulte.

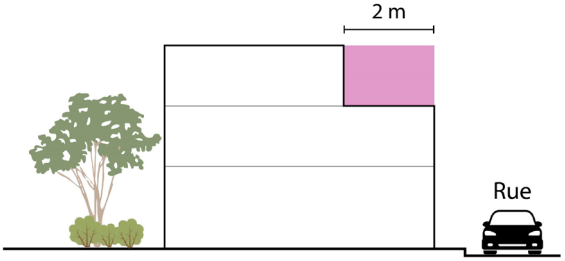
ATTIQUE :

Derniers niveaux d'une construction qui sont édifiés en retrait d'une ou de plusieurs façades. L'attique peut comporter un voire deux niveaux.

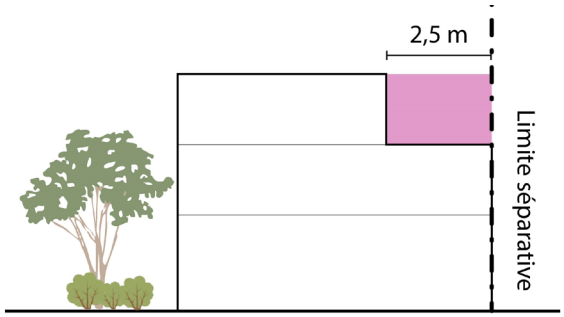
Modalités d'application :

L'attique est composé d'un recul de 2 mètres minimum pour la façade orientée sur la voie, mesuré par rapport au nu de la façade de l'étage courant ou partiel, directement inférieur.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, si la façade de l'attique orientée vers la limite séparative comporte des baies, l'attique est implanté avec un retrait de 2,50 m minimum mesuré horizontalement par rapport à la limite séparative.



*Attique sur voie et emprise publique**



*Attique sur limite séparative**

BALCON :

Plate-forme formant une saillie sur la façade* et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment*.

(Voir la définition de coursive* et de loggia*).

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Le règlement définit des bandes de constructibilité* qui s'appliquent aux terrains et aux constructions* le long des voies et emprises publiques* ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi ou à réaliser par une personne publique. Les bandes de constructibilité* ne s'appliquent donc pas aux voies nouvelles privées à l'exception de celles qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux. Une sente piétonne, une piste cyclable ou les voies SNCF ne génèrent pas de bande de constructibilité*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique*.

Les bandes de constructibilité* s'appliquent et sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent ou peuvent assurer la desserte du terrain d'assiette* du projet.

À l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives* et de hauteur* maximale des constructions* qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès*.

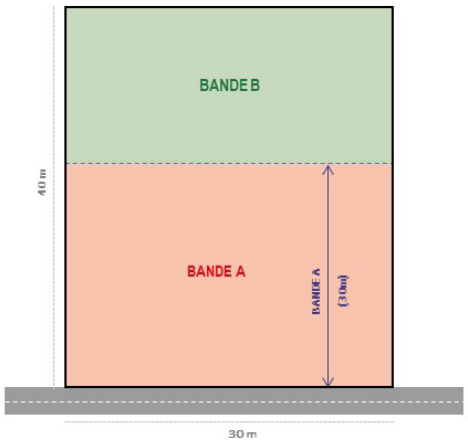
Les deux bandes de constructibilité* sont définies ci-après :

<u>Bande A</u> : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie*. La voie* qui génère la bande A doit avoir un contact avec l'unité foncière.

<u>Bande B</u> : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie*.

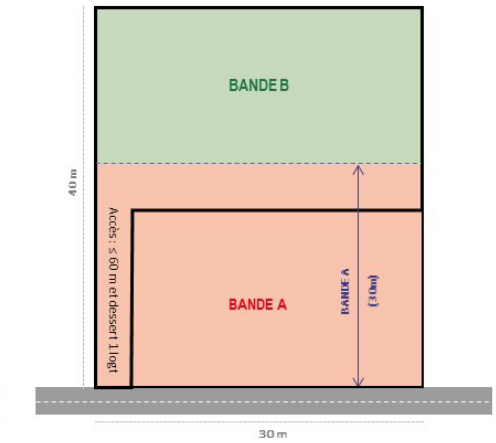
Schémas illustratifs de la bande de constructibilité
en zone UV1 définie à 30 mètres

<u>Exemple n° 1</u>



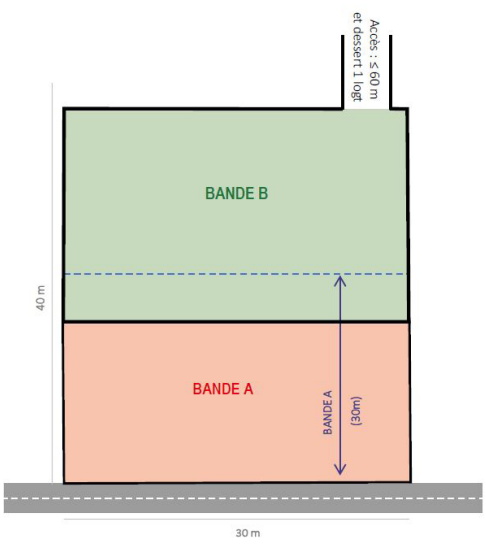
Voie publique existante, à créer ou
voie privée existante à la date d'approbation du PLUi

<u>Exemple n° 2</u>

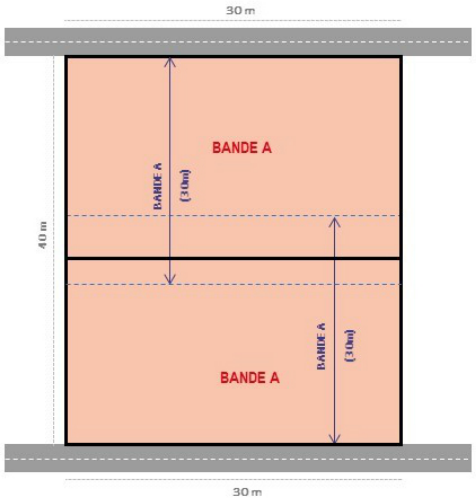


Voie publique existante, à créer ou
voie privée existante à la date d'approbation du PLUi

Exemple n°3



Exemple n°4



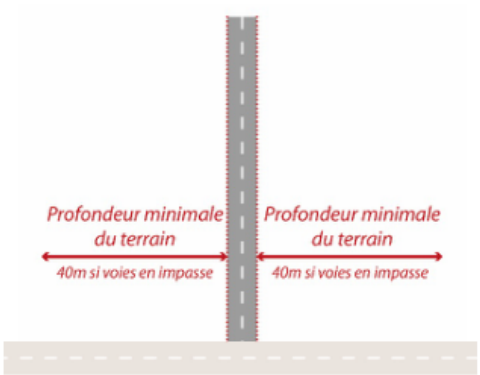
Voie publique existante, à créer ou
voie privée existante à la date d'approbation du PLUi

Dispositions particulières

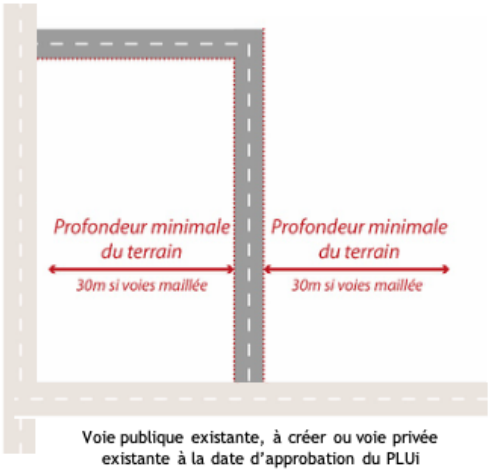
En cas d'opération d'ensemble*, pour les projets de constructions* situés sur une ou plusieurs unités foncières contiguës ou pour les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en zone urbaine, la voie de desserte privée à créer peut générer une « Bande A », sous réserve que le terrain d'assiette* du projet présente une profondeur au moins égale à 40 mètres mesurés perpendiculairement d'un ou des deux côtés de la voie à créer. Cette distance est ramenée à 30 mètres dans le cas où la voie de desserte permet le maillage entre deux voies publiques* existantes ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi qui sont ouvertes à la circulation automobile.

Les schémas ci-dessous illustrent les différents cas de figure en fonction de la configuration des terrains et du projet de desserte.

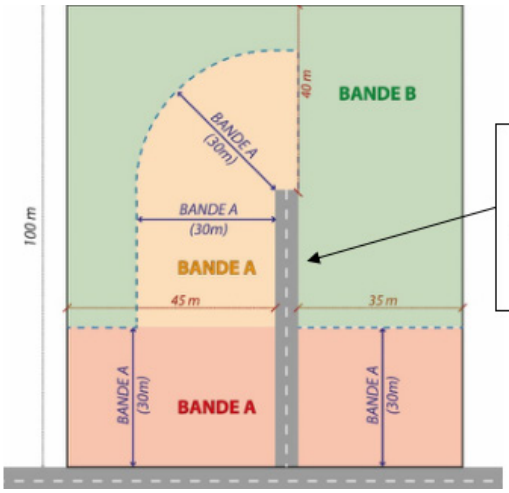
Schémas illustratifs de la bande de constructibilité
en zone UV1 définie à 30 mètres



Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi

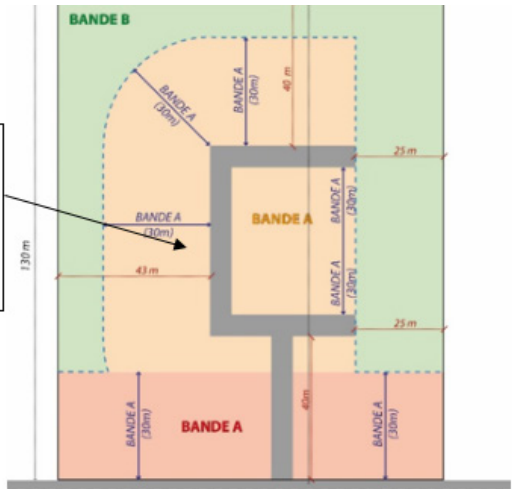


Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi



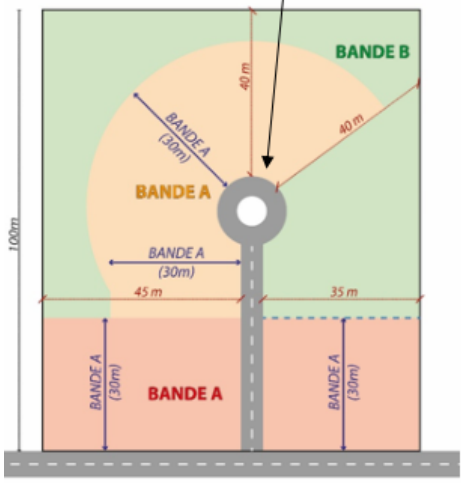
Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi

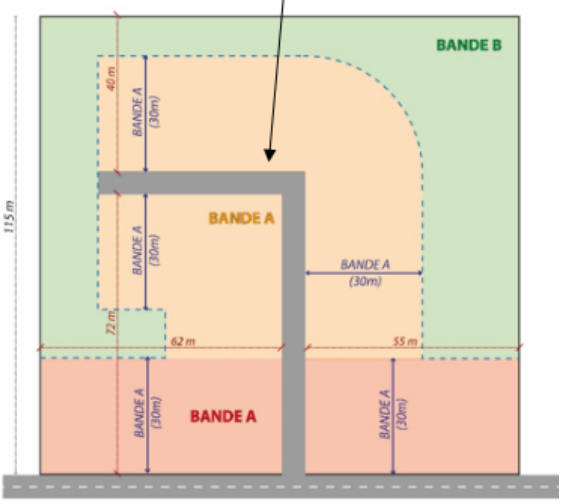
Voie nouvelle créée *(supérieure ou égale à 60 m et qui dessert au moins 3 logements)*



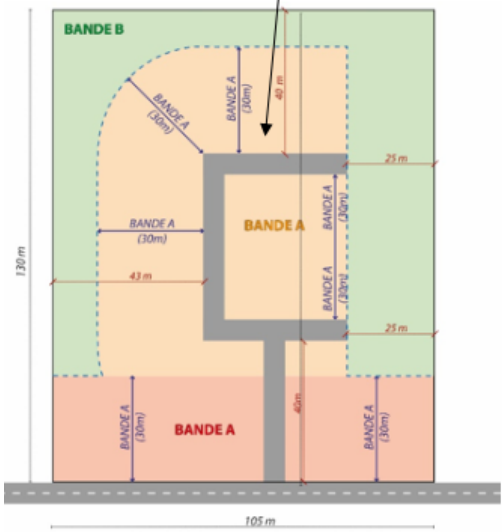
Voie publique existante, à créer ou voie privée existante à la date d'approbation du PLUi

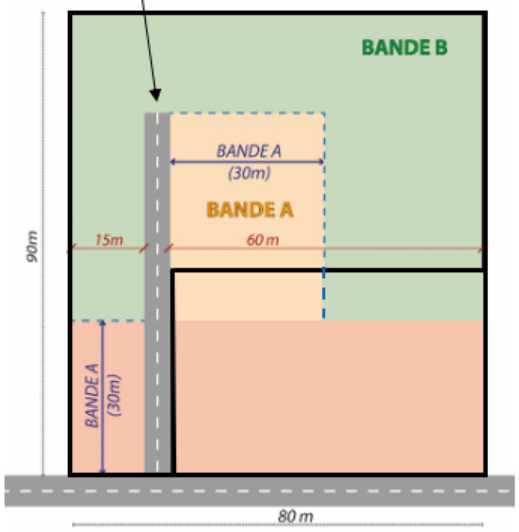
Voie nouvelle créée *(supérieure ou égale à 60 m et qui dessert au moins 3 logements)*





Voie nouvelle créée *(supérieure ou égale à 60 m et qui dessert au moins 3 logements)*



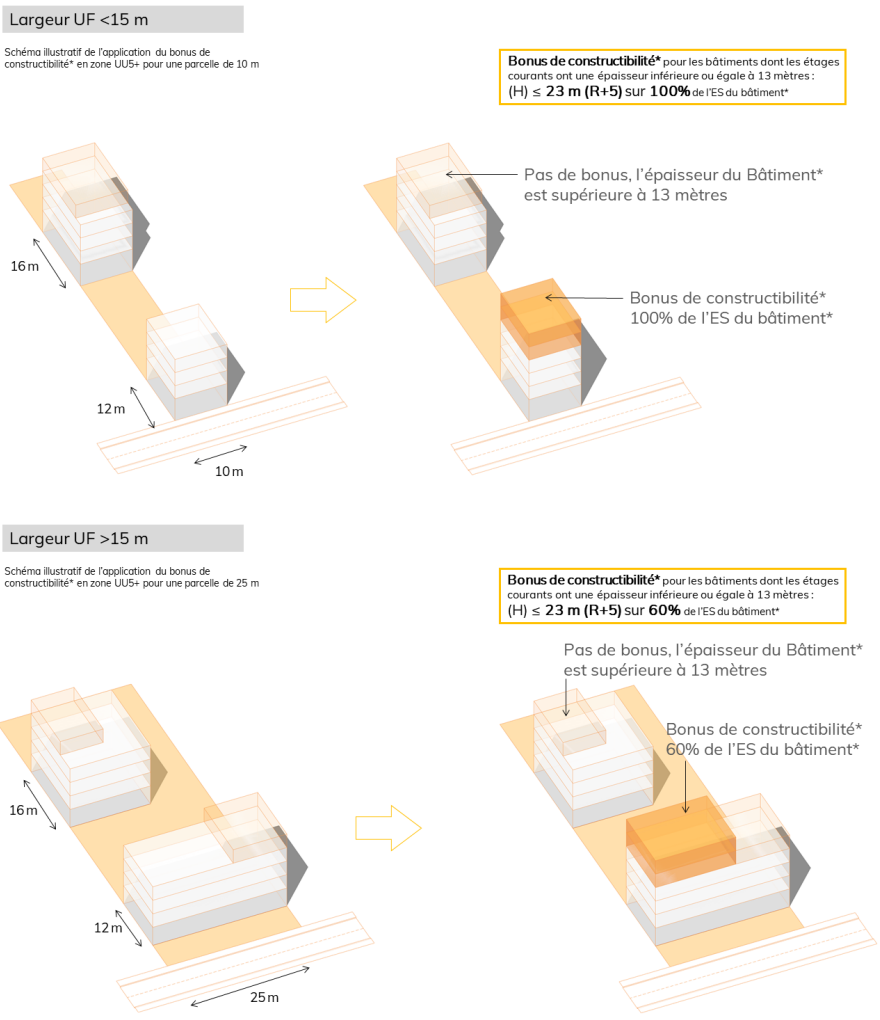


BÂTIMENT :

Un bâtiment* est une construction* couverte et close.

BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ :

Dans certains secteurs de la zone UU+, la hauteur* maximale peut être atteinte ou dépassée dès lors que l'épaisseur de l'ensemble des étages courants du bâtiment* est inférieure ou égale à 13 mètres. Cette hauteur* est exprimée en pourcentage et est calculée en fonction de l'emprise au sol* de chaque bâtiment*.



BORDURE :

La bordure* est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

COEFFICIENT DE BIOTOPE :

Le coefficient de biotope* définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments* et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Le coefficient de biotope* est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre*. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors-sol (comme les toitures et façades* végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones. En revanche, s'il abat un ou des arbres d'une hauteur de 3 m minimum, il sera alors soumis à une pénalité de -2% (malus) par arbre soustrait au total du coefficient de biotope.

A l'inverse, tout projet prévoyant un ou des espace(s) partagés, accessibles et perméables (sauf pour les serres en agriculture urbaine), participant à la gestion des eaux pluviales et favorisant les interactions sociales, le bien-être, la santé et permettant la programmation culturelle se verra attri¬buer un bonus de +2%. Les exemples suivants peuvent être cités : agriculture urbaine, jeux pour enfants, installations sportives (ex:

parcours santé, terrain de pétanque, tables de ping-pong, mur d'escalade...), parvis ouvert avec éléments de mobilier urbain bénéficiant d'ombre (ombrière, pergola, ...), assises et tables (au moins 2 bancs), fontaines, brumisateurs, miroirs d'eau permettant le rafraichissement des usagers, tiers-lieu en extérieur (théâtre de verdure, scène extérieure...). Ce bonus est à ajouter au résultat final du coefficient de biotope*.

(Voir la définition revêtement perméable* et revêtement imperméable*).










Modalités de calcul :

Tout projet de construction* ou d'aménagement*, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope*, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau page suivante.

Si un arbre existant d'une hauteur de 3 m minimum est abattu, il faut soustraire au total du coefficient de biotope -2%. Si le projet comporte un espace partagé, il faut ajouter au total du coefficient de biotope +2%.

Cela donne la formule suivante :

$$CB = \frac{\text{(surface de type 1 x coefficient de pondération type 1) + (surface de type 2 x coefficient de pondération type 2) + ...}}{\text{Surface de la parcelle}} \text{ X 100 [– (nombre arbre abattu x 2%) + 2%]}$$

*Pondération des surfaces favorables à la nature prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope**

TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE		COEFFICIENT PONDÉRATEUR	EXEMPLE DE SURFACE
Type 1	Surfaces classées en **EBC ou EVP* et traitées en pleine terre*.** **Arbres* existants conservés sur pleine terre* :** - moyen développement* : 20 m² par arbre ; - grand développement* : 50 m² par arbre.	1,5	
Type 2	**Nouveaux arbres* plantés en pleine terre*** : 10 m² par arbre. Périmètre de tronc minimal de 14/16 (mesuré à 1 m du sol) Pour les arbres en cépée, la forme devra être de 175/200 à 250/300	1	
Type 3	**Espaces verts en pleine terre*.**	1	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 4	**Espace végétalisé aménagé pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert.**	1,2	Noue, jardin de pluie, etc. L'utilisation est conditionnée à l'accord préalable du service gestionnaire du réseau pluvial.
Type 5	**Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 80 cm de profondeur.**	0,8	Toiture végétalisée intensive
Type 6	**Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 50 cm de profondeur.**	0,7	Toiture végétalisée intensive
Type 7	**Plantations sur dalle, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 30 cm de profondeur.**	0,5	Toiture végétalisée intensive
Type 8	**Plantations sur dalle ou en bac, terrasse ou toiture végétalisée avec substrat supérieur ou égal à 10 cm de profondeur.**	0,2	Toiture végétalisée extensive

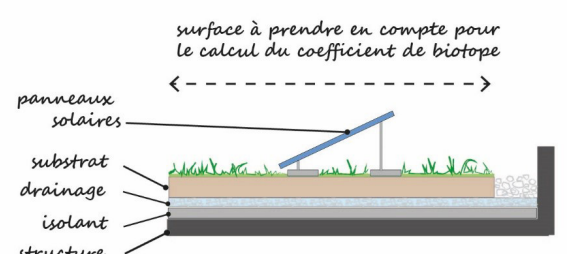
Type 9	**Mur végétalisé** : les parties de murs végétalisés situées à plus de 10 mètres du sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface.	0,2	Mur d'une construction (hors clôture), plantes grimpantes en pleine terre
Type 10	Surface semi perméable avec capacité d'infiltration, évapo-transpiration.	0,4	Mélange terre/pierre, graviers, Terrasse ou dallage à large joint posé sur une couche de gravier/ sable, dalles alvéolées engazonnées, enrobé drainant, béton poreux.

Les dispositions relatives au coefficient de biotope* s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf pour les projets en ZAC où le coefficient de biotope s'applique à l'ensemble du projet. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement* d'une certaine taille sont également prévues par le règlement.

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) et les gazons synthétiques* ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope*.

Toitures végétalisées et installation de panneaux solaires (Types 5, 6 et 7)

La végétalisation des toitures est compatible avec l'installation en toiture de panneaux solaires thermiques (pour eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques (production électrique), et ne modifie pas les coefficients à appliquer pour le coefficient de biotope*. Les zones situées en dessous des panneaux, même si elles bénéficient de moins d'ensoleillement, sont à intégrer dans le calcul des surfaces.

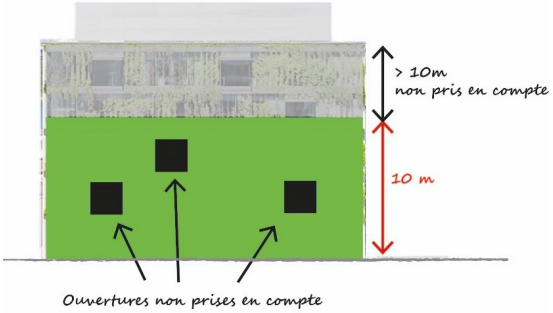


Végétalisation des façades (Type 9)

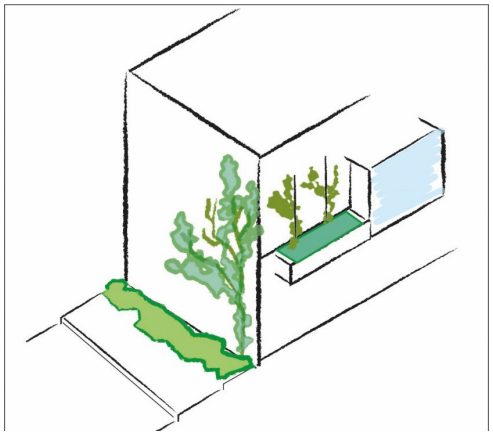
Pour la végétalisation des façades, les plantes grimpantes en pleine terre* seront privilégiées aux systèmes hors sol. Elles nécessitent moins d'arrosage et sont plus faciles à mettre en œuvre et à entretenir.



Plantation verticale en pleine terre* : celles-ci sont comptabilisées à partir du sol et jusqu'à un maximum de 10 m de haut. Les ouvertures sont décomptées.



Pour les plantations ne partant pas du sol (ex : jardinières intégrées en façade) : il s'agira de se référer aux types 4 à 7 selon profondeur du substrat des jardinières.



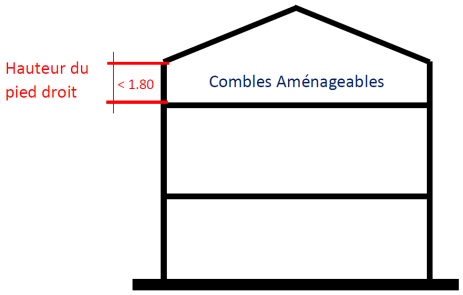
COMBLE :

Un comble* est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction*. Il désigne par extension*, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction*.

COMBLE AMÉNAGEABLE :

Est considéré comme comble aménageable*, la partie située dans l'espace de la charpente du bâtiment, sous le ou les versants du toit et remplissant les critères suivants :

- le comble ne doit pas comporter de plafond ;
- une hauteur au pied droit à l'intérieur du volume habitable mesurée du plancher à la naissance du rampant de la toiture, strictement inférieure à 1,80 m.



CONSTRUCTION :

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION DE PREMIER RANG :

Est considérée comme construction de premier rang*, la construction principale* la plus proche de la voie sur une unité foncière donnée.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine* ne peut pas être considérée comme une construction existante*.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Voir la définition de l'annexe*.

COUPE D'ENTRETIEN :

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

COURSIVE :

Lieu de passage ouvert et couvert, plus long que large, implanté en retrait par rapport au nu de la façade* permettant de desservir plusieurs logements* ou locaux.

(Voir la définition de loggia* et de balcon*).

DÉMOLITION :

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction*.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

Il existe cinq destinations* : exploitation agricole et forestière*, habitation*, commerces et activités de service*, équipements d'intérêt collectif et services publics*, autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire*.

Chacune comprend des sous-destinations* :

› Exploitation agricole et forestière :

La destination* de construction* « exploitation agricole et forestière* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- exploitation agricole, aquacole et conchylicole. Elle recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, aquacole, conchylicole, ostréicole. Cette sous-destination* recouvre notamment les constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L. 151-11 du Code de l'urbanisme) telles que par exemple les ateliers de préparation et de conditionnement, ou des constructions* nécessaires aux activités accessoires telles que la vente de produits à la ferme ou la dégustation sur place ;
- Entre dans cette sous-destination : viticulture, arboriculture, maraîchage, horticulture, pépinière, élevage, centre équestre, transformation et vente des produits de la ferme, vinification...
- N'entre pas dans cette sous-destination : paysagiste, golf, pension de chevaux, cave coopérative vinicole, toilettage de chiens et chats...
- exploitation forestière : elle recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité forestière, notamment les maisons forestières et les scieries, ainsi que et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

› Habitation :

La destination* « habitation* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- logements : c'est-à-dire les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel dont : les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte,..) chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4°de l'article 261 D du Code général des impôts, gîtes ;
- hébergement : c'est-à-dire les résidences universitaires et étudiantes et les résidences ou foyer avec service (résidence seniors...), maison de retraite, maison de retraite médicalisée, EHPAD, EHPA, résidence hôtelière à vocation sociale, foyer de travailleurs et résidence autonomie ainsi que les établissement mentionnés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles.

› Commerce et activités de services :

La destination* « Commerce et activités de services* » comprend les sous-destinations* suivantes :

- artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente

au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cela comprenant notamment les épiceries, pharmacies, cavistes, supérettes, supermarchés, points permanents de présentation de biens et de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés à distance par voie télématique ou commandés sur place par voie automatique ou organisés pour l'accès automobile, l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services, comme : boucherie, boulangerie, cordonnerie, station-service, salon d'esthétique, salon de coiffure... :

› le commerce de détail correspond à toute activité de vente de biens ou services générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée. Sont exclus de cette définition les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs compte-tenu de besoins en foncier spécifiques et d'une influence réduite sur les flux de circulation, et les recycleries dont l'action présente un caractère d'intérêt général. Les showrooms, magasins d'usines ne rentrent pas dans cette classification sous réserve que leur surface ne dépasse pas 15% de la surface de plancher et que l'impact sur les flux de véhicule est réduit ;

- restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle dont les bars, « mousseries », cafés, lieux permettant une consommation sur place (hors dégustation) n'étant pas l'activité accessoire d'un commerce ou d'une autre activité ;
- commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- l'activité de service avec l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. comme les salles de sport privées, spa, professions libérales et regroupement de professions libérales, les maisons de santé privées, les assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, matériels, showroom, magasins de téléphonie mobile, station de lavage, centre de contrôle technique automobile... ;
- hôtel : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
- cinéma.

› Équipements d'intérêt collectif et services publics :

La destination* « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations* suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés dont les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics : locaux de nature technique ou industrielle, comme les dépôts de bus, déchetteries, stations d'épuration, les constructions* permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux de distribution, les locaux techniques comme les transformateurs, les installations ou infrastructures nécessaires à l'aménagement numérique du territoire tels que NRO, antennes et pylônes, armoires de rue, fourreaux... ;
- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : cela recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, petite enfance, de formation, les hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- salle d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. cela recouvre les salles de concert, théâtre... ;
- équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, comme les stades, piscines, gymnases... ;
- autres équipements recevant du public : comme les crématorium, salle des fêtes, maisons de quartier, aires d'accueil des gens du voyage...
- lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

› Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

La destination* « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend les sous-destinations* suivantes :

- industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. elle recouvre les constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, (construction* automobile, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser ;

- entrepôt : elle recouvre les constructions* destinées à la logistique, au stockage de biens ou logistiques, ou à l'entreposage des biens sans surface de vente comme le stockage à titre saisonnier ou non de caravanes, de bateau, résidences mobiles de loisirs, garde meuble, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.;
- bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et également des administrations publiques et assimilées ;
- centre de congrès et d'exposition : comme les parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith.
- cuisine dédiée à la vente en ligne : elle recouvre les constructions ou les locaux destinés à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes peuvent être soit livrées au client soit récupérées sur place.

DISPOSITIF À CIEL OUVERT :

Dans les dispositifs de gestion à ciel ouvert sont inclus tous les ouvrages visibles : noue, jardin de pluie, capacité de rétention d'un espace inondable... Il pourra être accepté les structures stockantes alimentées par substrat poreux (toiture végétalisée avec dispositif stockant par exemple).

DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE :

Partie de clôture laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

DISPOSITIF ENTERRÉ :

Dans les dispositifs enterrés sont autorisés uniquement ceux assurant l'infiltration des eaux pluviales comme les tranchées drainantes ou les structures alvéolaires ultralégères dont le radier est non étanché.

EAUX PLUVIALES :

Toutes les eaux résultant des précipitations atmosphériques avant et après leur ruissellement. Il s'agit des eaux provenant de la pluie, de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur le sol ou toute surface les réceptionnant.

ÉMERGENCES :

Volumes d'un bâtiment* situés au-dessus de la partie constituant son socle* qui de par leur indépendance et leur hétérogénéité de formes et hauteurs* créent des effets variés de composition.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

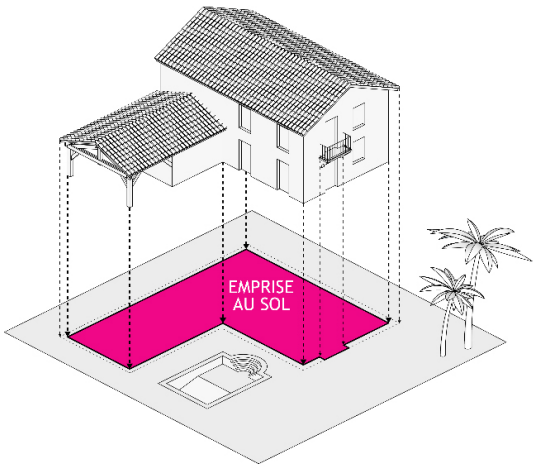
Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique*, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements*. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans la liste insérée en annexe du présent règlement qui indique notamment la destination* et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé* délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction*. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé*.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Illustration de la projection verticale du volume bâti



Modalités de calcul :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol* :
- les constructions* enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol* ;
- les terrasses d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel* ;
- les piscines et les piscines hors sol d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain naturel*;
- les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes* dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes*(à l'exception des piscines non couvertes), pergolas, car port entrent dans le calcul de l'emprise au sol*.

ÉPAISSEUR D'UN BÂTIMENT :

L'épaisseur d'un bâtiment* caractérise la distance entre les deux façades principales* d'un bâtiment*.

ESPACE EXTÉRIEUR À JOUISSANCE PRIVATIVE :

Il s'agit d'un espace prolongeant le logement. Son accès se fait depuis une pièce à vivre de type salle à manger, salon... et non exclusivement depuis une chambre. Il est dimensionné pour constituer un espace de détente pouvant accueillir du mobilier (table et chaises). Il peut prendre des formes variées : balcon, terrasse, loggia, jardin...

ESPACE SERVICE VÉLO :

Un espace service vélo correspond à un espace permettant le petit entretien d'un vélo (changer une roue, gonfler un pneu...). Cet espace peut être organisé dans une circulation et comprend un tableau accroché au mur avec quelques outils et une pompe à vélo.

ÉTAGE COURANT :

L'étage courant* est l'espace compris entre le rez-de-chaussée ou le socle* et la partie sommitale*.



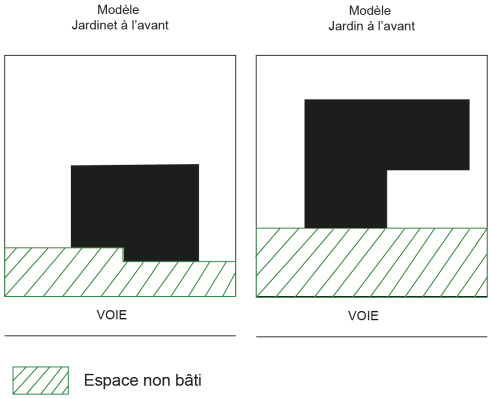
ESPACE LIBRE :

Les espaces libres* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

ESPACE NON BÂTI :

Les espaces non bâtis* sont constitués des surfaces hors emprise au sol* des constructions*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions*, les espaces plantés (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les accès* et les surfaces de stationnement ainsi que les terrasses imperméables d'une hauteur inférieure à 60 cm.



ESPACE VERT PLANTÉ :

Les espaces vert plantés* sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace vert planté*. Les plantations sur jardin minéral type jardin zen avec cailloux ou gravier ne rentre pas dans cette définition.

ESPACE VERT PROTÉGÉ (EVP) :

Un espace vert protégé* est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLUi protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

EXTENSION :

L'extension* consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

FAÇADE :

Les façades* d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons*.

FAÇADE PRINCIPALE :

Sont considérées comme façades principales*, les façades* les plus longues d'une construction principale* qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

(Se reporter aux modèles d'insertion et d'implantation des constructions* au sein du règlement).

FAÇADE SECONDAIRE :

Dans le modèle « pignon sur rue » et « plots » sont considérés comme façades secondaires*, les façades* les plus courtes d'une construction principale* qui sont implantées en limite d'emprise de la voie ou en retrait.

(Se reporter aux modèles d'insertion et d'implantation des constructions* au sein du règlement).

FAILLE :

La faille* est une césure verticale totale ou partielle du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade* afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs à condition de ne pas nuire à l'effet de transparence.

Elle peut également constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.



Modalités d'application :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'une faille* totale, la césure du volume bâti doit être réalisée sur toute la hauteur et la profondeur du bâtiment, sur une largeur de 4 mètres minimum.

La faille* partielle correspond à une césure du volume bâti qui porte sur au moins 2 niveaux consécutifs, sur une largeur de 4 mètres minimum, et créant ainsi un effet de transparence vers le cœur d'îlot perceptible depuis la voie. Le positionnement et le traitement de la faille partielle permettent de rompre la linéarité du plan et participent à l'éclairage, la ventilation et à la qualité d'usage des logements.

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FESTON :

Tôle d'occultation destinée à doubler une grille ouvragée* entre les deux traverses horizontales et dont les bordures peuvent être dentelées.

FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT :

Voir la définition de mutualisation*.

FOSSÉ :

Les fossés* sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue* ne peut être considérée comme un fossé*.

GAZON SYNTHÉTIQUE :

Le gazon synthétique ou gazon artificiel est un tapis, composé de matières synthétiques, cherchant à imiter le gazon naturel. Il s'agit d'une surface stérile qui empêche le développement des plantes, étouffe le sol et ne permet pas à la biodiversité de s'installer. Il ne compte donc pas dans le calcul du coefficient de biotope.

GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES :

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est une démarche qui prône l'absence d'infrastructures spécifiquement dédiées à l'eau de pluie. Elle repose sur l'utilisation des différents espaces d'un projet pour gérer les eaux de pluie : toitures, espaces verts... On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages (une toiture qui stocke de l'eau reste une toiture ; un espace vert qui infiltre l'eau de pluie reste un espace vert...). Cette approche s'avère extrêmement vertueuse pour l'environnement, mais aussi pour l'économie des projets.

GRILLE OUVRAGÉE :

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

HAUTEUR :

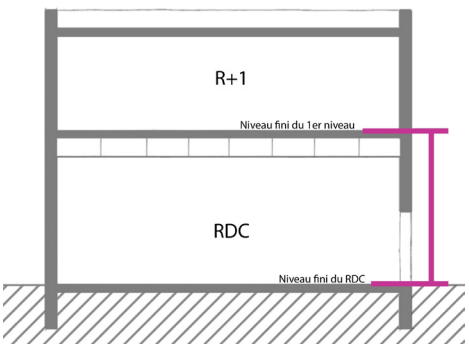
La hauteur* totale d'une construction*, d'une façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle peut s'apprécier de deux façons : soit par rapport au terrain naturel*, dans la majorité des cas, soit par rapport au terrain post remaniement* dans les cas où une opération d'aménagement avec recyclage urbain a impliqué des mouvements de terre et des remblais sur site pour cause de dépollution, désartificialisation, recréation de sols multifonctionnels, recréation de trame verte ou brune, infiltration des eaux pluviales, gestion des eaux de submersion ou de ruissellement.

- Appréciation par rapport au terrain naturel* : la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
- Appréciation par rapport au terrain post remaniement* : la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain post remaniement* à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage* de la construction*, ou au sommet de l'acrotère*, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses.

La hauteur du premier niveau* se mesure de dalle à dalle à partir du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du premier étage (second niveau).



Lorsque le règlement impose une hauteur minimale du premier niveau de la construction, la règle s'applique dans une profondeur minimale de 10 mètres à compter depuis le nu de la façade située à l'alignement ou en léger retrait de la voie.

La hauteur* totale d'une clôture s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel* existant avant travaux ou par rapport au terrain post remaniement*, à la date de dépôt de la demande. Elle correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle se calcule sur l'ensemble du linéaire.

Modalités d'application :

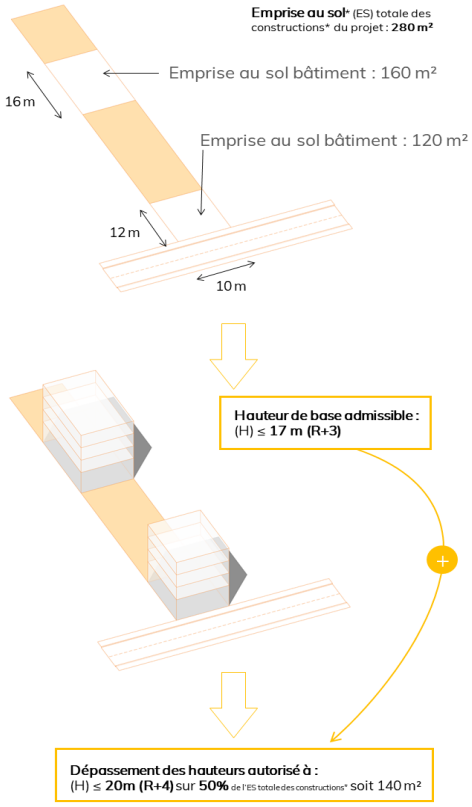
Les équipements d'intérêt général tels que les transformateurs et les pylônes, ainsi que les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur*. Par ailleurs, des dérogations s'appliquent dans les zones soumises au risque de submersion marine.

HAUTEUR COMPOSÉE :

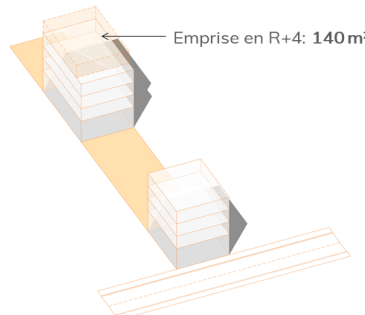
Dans certaines zones du PLUi, la règle de la hauteur* est appréciée en fonction de la largeur du terrain sur voie. Le règlement définit des variations de la hauteur* maximale autorisée calculée sur l'emprise au sol* totale des bâtiments qui composent le projet. En fonction du ou des pourcentage(s) défini(s) et de la largeur de terrain sur voie et de la zone, ces variations permettent de dépasser sur tout ou partie du ou des bâtiment(s) la hauteur* maximale autorisée.

Largeur UF <15 m

Schémas illustratifs de l'application de la hauteur composée* en zone UU5+ pour une parcelle de 10 m

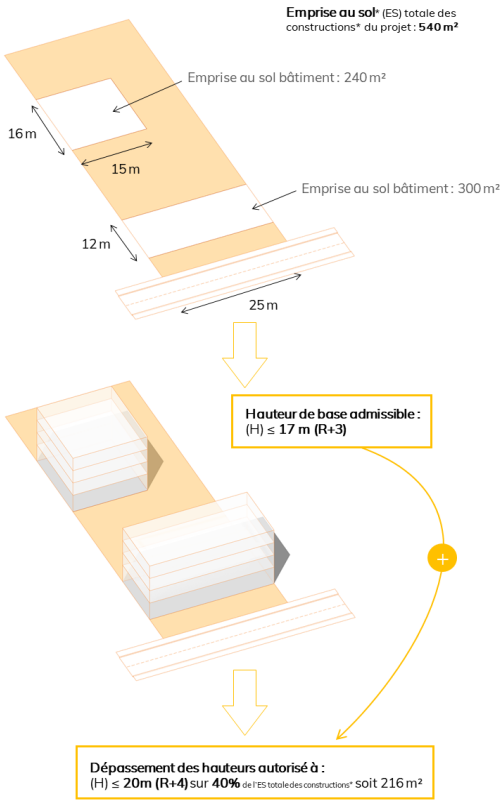


Exemple 1, dépassement des hauteurs autorisé **réparti sur un seul bâtiment**

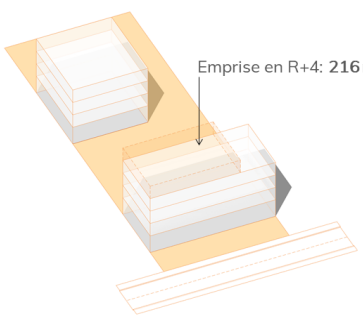


Largeur UF >15 m

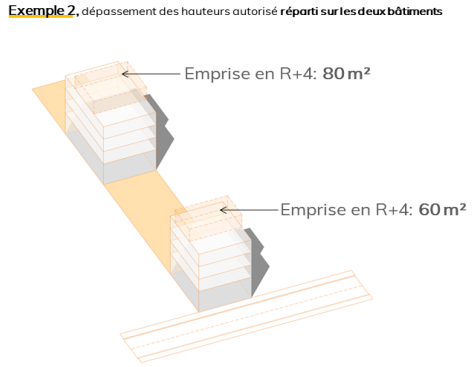
Schémas illustratifs de l'application de la hauteur composée* en zone UU5+ pour une parcelle de 25 m



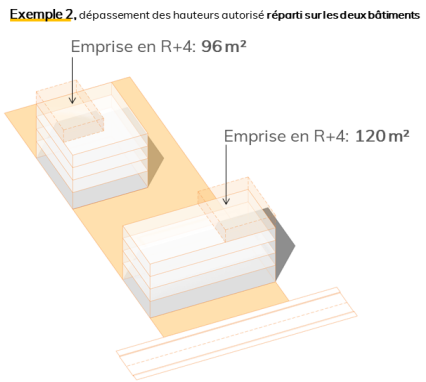
Exemple 1, dépassement des hauteurs autorisé **réparti sur un seul bâtiment**



Largeur UF <15 m



Largeur UF >15 m

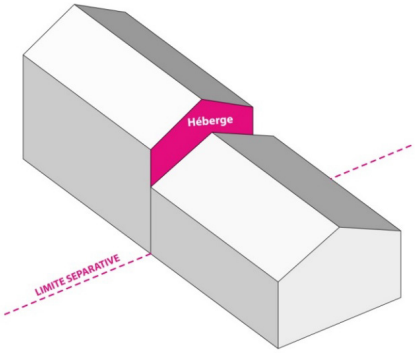


HÉBERGE :

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions* accolées ou adossées, de hauteurs* inégales.

L'héberge* désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction* la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge* est réputée appartenir au propriétaire de la construction* la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'héberge* existante s'entend pour les constructions pérennes.



JARDIN FAMILIAL :

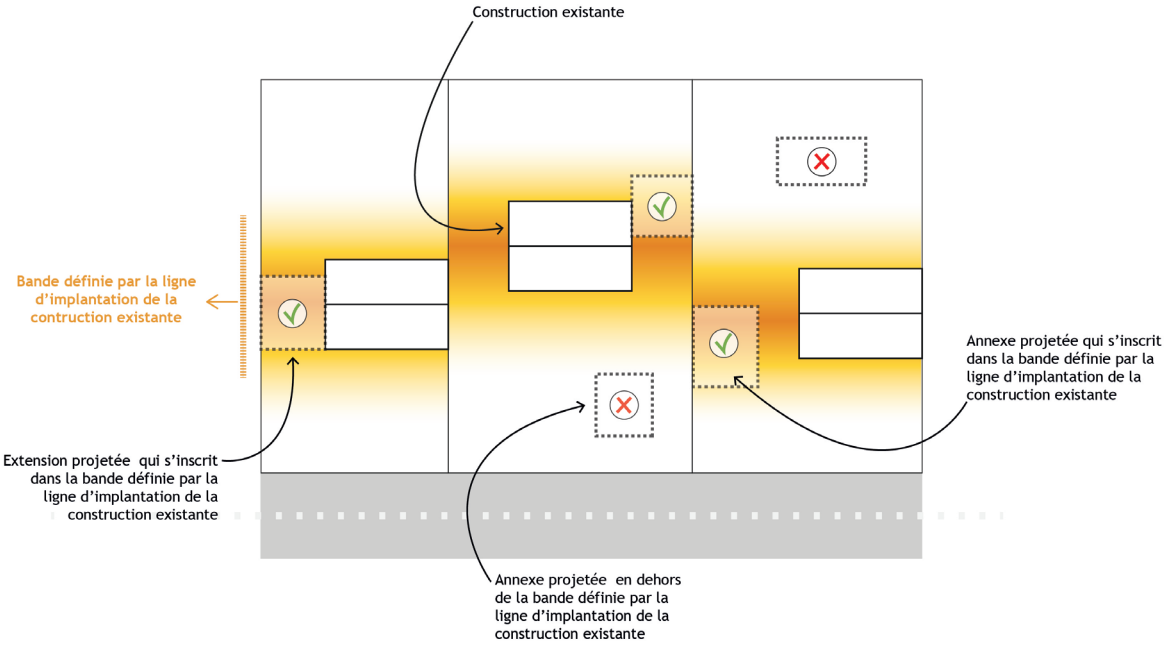
Ensemble d'unités cultivées géré par une association déclarée ou reconnue d'utilité publique conformément à la loi du 1er juillet 1901.

JARDIN PARTAGÉ :

Jardin conçu, construit et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier, d'un village ou d'une communauté.

LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Cette expression fixe les possibilités d'implantation des annexes et des extensions sur un terrain en fonction de la position du bâtiment principal voisin ou accolé sur la même propriété. Lorsque la règle fait ainsi référence à la ligne d'implantation des constructions, les annexes et les extensions doivent être implantées de telle manière qu'une partie au moins de leur emprise soit comprise dans la bande sensiblement parallèle formée par le prolongement des façades sur voie et arrière du bâtiment principal.



LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

(Voir la définition « Voies et emprises publiques* »)

LIMITES SÉPARATIVES :

Les limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette* de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques*.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives* correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction* et le point le plus proche de la limite séparative*. Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons* et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80 m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur* minimum de 1,90 mètre ;
- tout élément de construction* d'une hauteur* supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol* existant avant travaux.

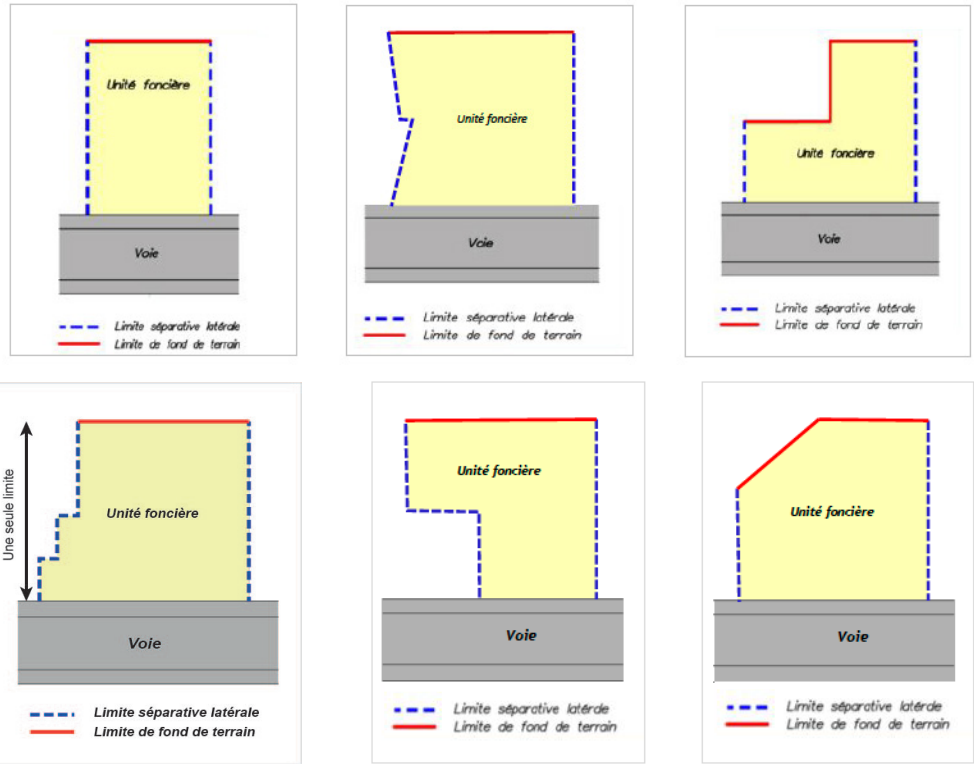
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments* dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions*.

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur* de la construction*, la hauteur* est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction*, jusqu'au point le plus haut de la façade*, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression « limites séparatives* » s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives*, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives* latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative* de fond de terrain. L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives* de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière.



LOGEMENT EN ACCESSION FINANCIÈREMENT ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ :

Logement* destiné à la résidence principale de l'acquéreur, dont le prix est inférieur au prix du marché.

Sont considérés comme des logements en accession abordable à la propriété* :

- les logements en BRS (Bail Réel Solidaire) ;
- les PSLA (Prêt Social Location accession) ;
- les logements* en accession sociale réalisés par les coopératives HLM, avec des plafonds de ressources et des prix de vente réglementés par le protocole du 28 mars 2002 et l'article R. 443. 34 du Code de la construction et de l'habitation ;
- les logements en accession abordable à la propriété* dans les programmes privés, respectant les prix de vente plafonds et les conditions d'éligibilité des acquéreurs relatives au plafond PTZ, fixés par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2025 ou les délibérations qui s'y substitueront.

Les produits logements considérés en accession financièrement abordable et les prix de vente plafond différent selon le zonage A, B, C de la commune concernée. Ils sont présentés dans le règlement d'intervention en matière d'habitat (volet relatif au parc privé) de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, mis en œuvre par la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2025 ou les délibérations qui s'y substitueront.

LOGEMENT MONO-ORIENTÉ :

Un logement mono-orienté désigne la surface de plancher affectée à l'habitation dont toutes les pièces sont orientées sur une seule façade du bâtiment. Les fenêtres et les ouvertures donnent toutes sur un même côté de la construction.

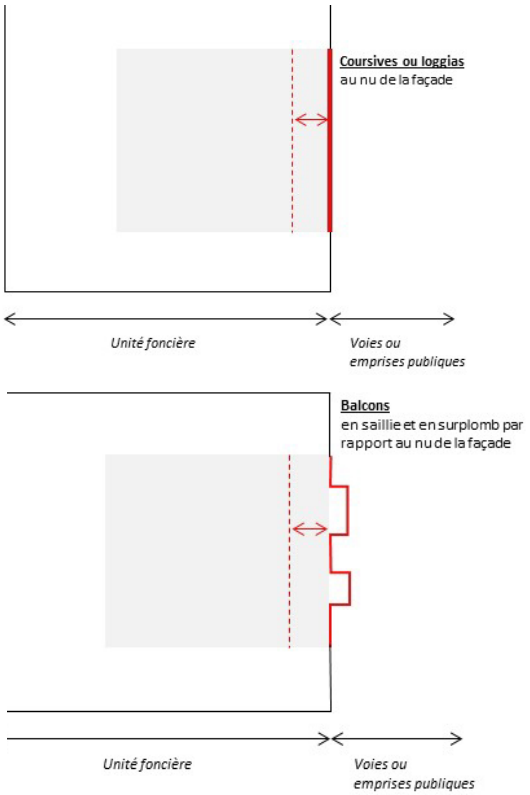
Pour favoriser la ventilation naturelle à l'intérieur du logement, les constructions peuvent privilégier plusieurs systèmes :

- ventilation traversante : l'air peut circuler à travers le bâtiment, mouvement facilité par l'alignement des fenêtres et des ouvertures d'un côté et de l'autre du bâtiment ;
- ventilation par tirage thermique : puits de lumière, atrium, fenêtre de toit ;
- ventilation passive ou indirecte : fenêtres des logements s'ouvrant sur des espaces ouverts ou patios intérieurs pour permettre le passage d'air à travers le bâtiment.

LOGGIA :

Une loggia* est un lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade principale*. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement* attenant.

(Voir la définition de coursive* et de balcon*).



LUCARNE :

Ouverture aménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'aération aux locaux sous combles dont la baie est verticale et abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

MAINTENANCE :

Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction*.

MEZZANINE :

Espace non clos et aménagé dans la hauteur* d'un niveau* dont le plancher ne couvre qu'une petite partie de la superficie du logement* dont elle fait partie et qui est ouvert généreusement sur la pièce en contrebas. La hauteur maximale d'une mezzanine ne peut pas dépasser 2 m sous plafond. En cas de mezzanine au dernier niveau, celle-ci doit obligatoirement s'implanter dans la volumétrie de la pente du toit et le plancher ne devra pas se situer en dessous de l'égout du toit. Ce dispositif ne permettant pas de créer de niveau* supplémentaire, le traitement architectural de la façade* ne doit pas faire apparaître la mezzanine comme un niveau*.

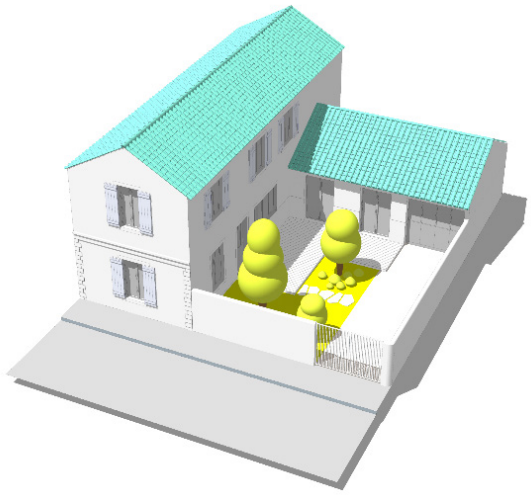
MODÈLES D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES* :

Afin de tenir compte des caractéristiques paysagères et urbaines des différents tissus bâtis du territoire, et afin de préserver et valoriser l'identité de chaque cadre de vie existant, les règles d'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* sont exprimées sous la forme de modèles architecturaux schématisés en trois dimensions à titre d'illustration et

associant pour chacun d'eux des règles imposées aux futures constructions* et aménagements*.

Les règles associées aux modèles qualitatifs d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* s'appliquent aux nouvelles constructions*, ainsi qu'aux extensions* et annexes* des constructions existantes*.

Exemple de modèles d'insertion et d'implantation des constructions et ses règles associées*



Ces règles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ou emprises publiques* s'appliquent le long des voies ouvertes à la circulation automobile, quel que soit leur statut (voie publique* ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation générale. Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions* s'appliquent aussi bien aux voies existantes et aux voies à créer. En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, le modèle s'applique sur la voie au choix.

Les modèles d'insertion et d'implantation des constructions* par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques* telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés*, talus, espaces verts. Ils ne s'appliquent pas non plus le long des accès, des seules voies cyclables ou sentes piétonnes.

MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT :

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associées à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations* de construction* (logements*, bureaux*, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins de chaque projet.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement* du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas présents en même temps : résidents principalement présents la nuit, actifs le jour…

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

NIVEAU DU SOL :

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

NIVEAUX :

Les niveaux* correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins (demi-niveaux exclus), combles* aménageables y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux* les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérés comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs soumis au risque de submersion marine (zones PPRL ou PAC).

NOUE :

Une noue* est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

NU DE LA FAÇADE :

Le nu de la façade est la ligne qui définit la limite extérieure du bâtiment excluant les éléments purement décoratifs ou non structurants tels que les corniches, moulures et autres modénatures. Cette ligne sert à délimiter l'alignement général de la façade, en prenant en compte la volumétrie effective des éléments qui dépassent ou s'enfoncent dans la façade, tout en ne comptabilisant pas les détails décoratifs qui ne modifient pas la forme globale du bâtiment ou le volume de la façade.

OPÉRATIONS D'ENSEMBLE / PROJET D'ENSEMBLE :

La notion d'opérations d'ensemble* (ou de projet d'ensemble*) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction* ou d'aménagement* portant sur 5 logements* ou 5 lots à bâtir et plus est considérée comme une opération d'ensemble* ou un projet d'ensemble*, sauf mention contraire du règlement (par exemple, le règlement impose des règles spécifiques en matière de stationnement uniquement pour les opérations d'ensemble* de 10 logements* et plus).

OUVERTURE :

Une ouverture est un percement dans le mur d'un bâtiment. Celle-ci peut être laissée libre ou fermée par une vitre ou une porte et qui sert au passage, à la ventilation ou à l'éclairage des locaux telle que : baie, porte, porte-fenêtre, vasistas, vitrine, porche... Un percement laissé libre peut être complété par un dispositif à claire-voie.

PARTIE SOMMITALE :

La partie sommitale* est le(s) dernier(s) niveau(x) d'une construction*, pouvant être édifié en attique*.

(Voir la définition « étages courants* »).

PASTORALISME URBAIN :

Le pastoralisme urbain*, ou éco-pastoralisme, est un mode d'entretien écologique des espaces verts et des territoires par le pâturage d'animaux herbivores (caprins, ovins, équins ou bovins) le plus souvent issus de races rustiques.

PIGNON :

Le pignon d'une construction* constitue la façade secondaire* du bâtiment* dont la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

PLACE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales définies par la norme AFNOR.

Pour les places de stationnement en bataille, la dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers ;

Les aires de dégagement du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être modifiées dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

PLACE DE STATIONNEMENT VÉLO :

Les espaces de stationnement vélos demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présenteront les caractéristiques suivantes :

A. Localisation

Les espaces de stationnement vélos seront situés à un emplacement facile d'accès :

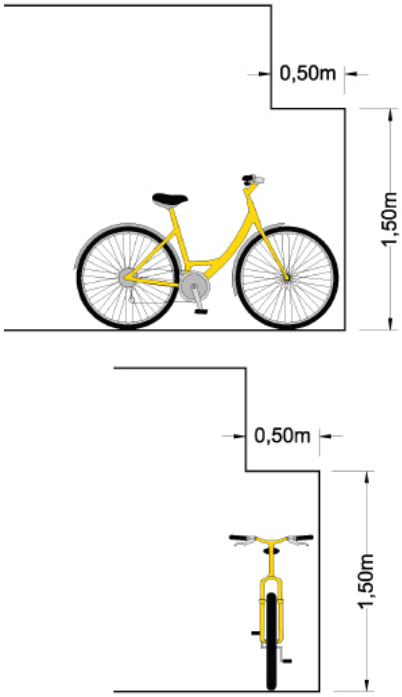
- depuis la voie publique ;
- depuis les bâtiments* principaux desservis ;
- si ceux-ci ne se situent pas dans le bâtiment*, ils se situent sur la même unité foncière que l'immeuble d'habitation, recommandé à 50 mètres maximum de l'entrée et de préférence sur le chemin naturel vers l'entrée ;
- il est localisé au rez-de-chaussée ;
- jusqu'à 30 m², il sera d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m².

B. Dimensions du bâtiment*

La hauteur* libre de tout obstacle dans les allées de circulation et dans les emplacements sera d'au moins 2 m de haut (calculé perpendiculairement en tout point du sol) sur l'ensemble des espaces accessibles aux vélos.

Le fond des emplacements de stationnement peut s'affranchir de cette hauteur minimum s'il maintient dégagé le gabarit définit par la figure ci-dessous :

Figure 13 : Gabarit du fond de l'emplacement (vue en élévation) :



C. Agencement

L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles. Le vélo doit pouvoir être amené dans le bâtiment,sur le lieu de stationnement et y être rangé sans avoir à être porté. L'espace destiné au stationnement des vélos devra comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

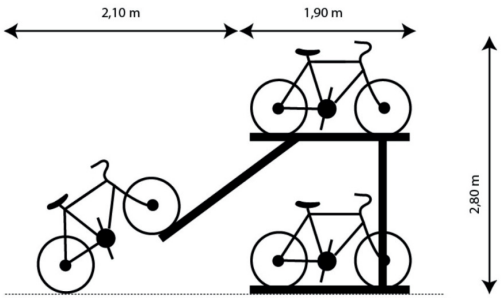
L'agencement du garage à vélo doit permettre des déplacements, des manœuvres et un stationnement aisé. L'organisation du local ne doit pas être trop étroite ou sinueuse et doit respecter les dimensions de stationnement et des espaces de manœuvre décrits ci-après. La présence d'éventuels obstacles (canalisation, poteau, etc.) ne doit pas empêcher le bon fonctionnement des locaux.

C.1. Agencement optimisé

Les locaux disposant d'une hauteur* sous plafond d'au

moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack pour permettre le stationnement des vélos sur deux niveaux.

Source : schéma directeur du stationnement vélo en gares et stations
Cahier de références techniques - 2020

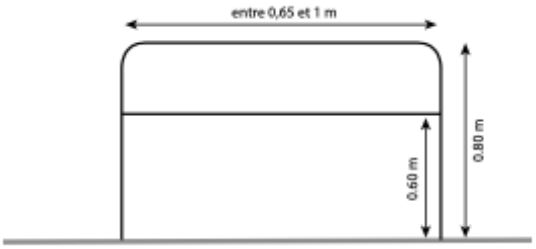


Dans ce cas, la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.

Ainsi, une surface de 1,50 m²/place pourra accueillir deux places de stationnement vélos superposées.

C.2. Agencement standard

Les points d'ancrage en U inversé seront privilégiés pour permettre d'attacher le vélo par le cadre et au moins une roue.



D'autres types d'attaches que le U inversé peuvent également convenir, cependant, l'étrier simple et les râteliers sont prohibés.

Quel que soit le type de fixation du vélo seul (sans remorque), l'écartement entre deux points d'ancrage est de 0,90 m au minimum

Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

Vélo à grand gabarit : des emplacements libres de tout mobilier au sol pourront être organisés pour le stationnement des cycles à trois roues, des remorques, des tandems, etc. ; ces emplacements spécifiques devront disposer d'une longueur de 2,60 m et d'une largeur de 1,2 m.

L'espace nécessaire à la manœuvre et au dégagement du vélo devra être ici de 2 mètres de reculement minimum.

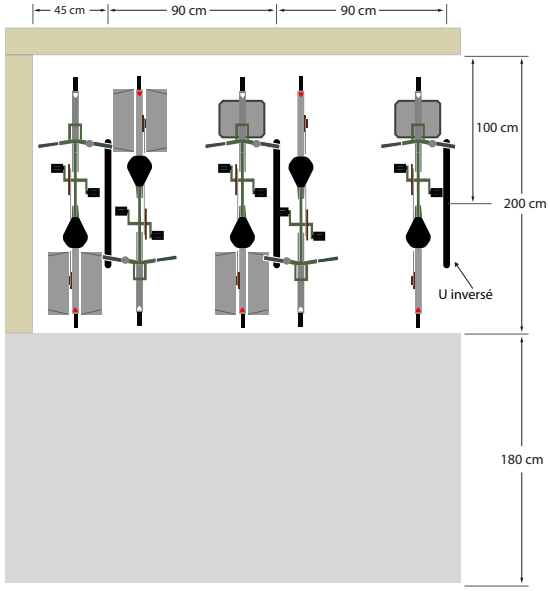
C.3. Alimentation électrique

Une alimentation électrique peut être pré-installée en vue de la recharge de cycles à pédalage assisté (vélos à assistance électrique).

L'agencement du garage à vélo a pour objectifs de permettre un rangement ordonné et ergonomique des cycles.

Un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille (organisation à privilégier), à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

Stationnement dit « en bataille »



En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

D. Accès au local vélo

Les accès au local vélo devront être confortables.

La largeur minimale des vantaux permettant l'accès aux locaux abritant les vélos ne devra pas être inférieure à 120 cm. Dans le cas d'une porte à plusieurs ventaux, il conviendra de prendre en compte le ventail couramment utilisé (ce type de porte peut constituer une solution convenable pour favoriser la circulation des cycles à 3 roues ou avec remorques).

Les dégagements nécessaires au passage des portes et à l'accès aux bâtiments devront disposer des caractéristiques suivantes :

- libre de tout obstacle ;
- d'une largeur minimale de 1,20 m ;
- d'une profondeur de 2,80 m du côté ou le vantail s'ouvre, et 2,40 m de l'autre côté.

RAMPES ET RESSAUT pour un vélo chargé de manière standard jusqu'à 20 kg (bagages, courses, enfant)

Rampes :

- pour qu'un cheminement soit praticable aisément

par un usager accompagné de son cycle, lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, il est recommandé d'aménager un plan incliné (rampe), de pente égale ou inférieure à 12% afin de la franchir ;

- lorsque la longueur de la pente est supérieure à 2 m, la largeur du cheminement libre de tout obstacle est de préférence d'au moins 1,40 m ;
- les valeurs de pentes suivantes sont acceptables occasionnellement en cas de réhabilitation d'un bâti :
  - › jusqu'à 16% sur une longueur inférieure ou égale à 4 m,
  - › jusqu'à 20% sur une longueur inférieure ou égale à 1 m.

Ressauts :

Le recours à des ressaut doit être exceptionnel. Lorsqu'il est supérieur à 2 cm, même au niveau du passage des portes, il doit être traité comme une dénivellation. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 8 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33%.

PLEINE TERRE :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre* » lorsque le sol même est majoritairement constitué de terre végétale et lorsque le substrat assure une bonne fonctionnalité écologique du sol. Cela implique qu'il permet l'infiltration, la filtration, l'oxygénation, divers échanges et peut être support pour la végétation. Ainsi, les gazons synthétiques* sont exclus de ces espaces de pleine terre*.

Les aires de stationnement et leurs accès* sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

PROFESSIONNEL DE SANTE :

Suivant les 3 grandes catégories de professions telles que définies par le Code de la Santé Publique (professions médicales, professions de la pharmacie et de la physique médicale, professions d'auxiliaires médicaux), le terme professionnels de santé correspond aux personnes physiques qui exercent leur compétence et leur jugement, fournissent un service lié au maintien, à l'amélioration de la santé des individus, ou au traitement des individus blessés, malades, souffrant d'un handicap ou d'une infirmité en leur prodiguant des soins et des thérapies.

RAMPE D'ACCÈS :

Rampe permettant aux véhicules d'accéder au parking. Cet espace ne permet pas les manœuvres pour stationner. La rampe d'accès devra avoir une largeur minimale de 3 m pour un sens unique ou de 4,50 m pour un double sens.

RECUL PARTIEL :

Un recul ou décroché partiel correspond à un léger recul de la façade* en profondeur et sur un faible linéaire afin d'animer la façade sans pour autant rompre la continuité visuelle de la construction*.

RÉHABILITATION :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction*.

RENATURATION :

Opération permettant à un milieu modifié et dénaturé par l'homme de retrouver un état proche de son état naturel initial. Il s'agit donc de restaurer la bonne fonctionnalité écologique d'un sol.

RÉNOVATION :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition*, de construction* et d'aménagement*, pouvant aboutir à la démolition* totale ou partielle de la construction* d'origine.

RESTAURATION :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

REVÊTEMENT PERMÉABLE :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement* de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

REVÊTEMENT IMPERMÉABLE :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF :

Le rez-de-chaussée est considéré actif lorsqu'il génère un engagement visuel entre les personnes qui sont dans les bâtiments*, ou de l'autre côté de celui-ci et celles qui se trouvent dans la rue. Il peut s'agir d'entrées principales de bâtiments, de portes et fenêtres fréquentes, de locaux d'activités, services, commerces de bureaux*, d'équipements publics... Ainsi le rez-de-chaussée présente des parties vitrées généreuses ou des dispositifs à claire voie ou des percées visuelles , animant la façade de jour et ou de nuit et donnant à l'intérieur du bâtiment ou de l'îlot.

RUINE :

Toute construction* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment* est devenu une ruine* lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre,

ceux-ci tiennent davantage de la restauration* et de la rénovation* que de la réhabilitation*.

(Voir la définition de restauration*, de rénovation* et de réhabilitation*).

SAILLIE :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade*: les balcons, corbeaux, corniches, contreforts, etc., sont des saillies.

SEGMENTS DE FAÇADE :

Les segments de façade* permettent d'introduire des variations de hauteurs* ou de profondeur du bâti en fonction de la largeur du plan de la façade* ou de plusieurs façades*. Ces variations peuvent être verticales ou horizontales et une façade* peut comporter plusieurs segments.

Ces segments de façades* sont présents dans certaines zones du PLUi et sont définis en fonction des modèles d'insertion et d'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques*.

SÉQUENÇAGE :

Variation du plan de la façade* en hauteur* ou en profondeur définie en fonction des segments de façades*.

(Voir la définition de segments de façade*)

SERRE DE PLEIN CHAMP :

Serre légère et démontable destinée à la production maraîchère, horticole, etc. en pleine terre sans artificialisation du sol . Par exemple : Serre tunnel plastique.

SOCLE :

Premier niveau d'un bâtiment* en comportant plusieurs. Il sert de support à des étages supérieurs occupant une surface projetée au sol inférieure.

(Voir la définition « étages courants* » et « partie sommitale* »).

SUBSTRAT VÉGÉTAL :

Le substrat* végétal est un matériau support de plantation qui permet la fixation des racines. La nature du substrat diffère selon le végétal considéré et doit être adapté à la plante dans ses propriétés physico-chimiques (acidité, alcalinité, calcaire, dureté, pouvoir de rétention d'eau, sec, humide, drainant, caillouteux, sableux, argileux...), il peut par exemple prendre la forme de terre, terreau, humus, sédiment, bois etc..

SURFACE DE VENTE :

Sont intégrés dans la surface de vente, qu'ils soient clos ou en extérieur, les espaces d'un commerce de détail qui sont :

- affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats : sas d'entrée et arrières-caisses d'un seul et unique magasin au sein d'un même bâtiment, allées de circulation entre les rayons, escalators et ascenseurs reliant directement le parc de stationnement au magasin ;
- affectés à l'exposition de marchandise : l'emprise occupée par les rayonnages, les gondoles, les stands, que ces derniers soient temporaires ou permanents ;
- affectés au paiement des marchandises : les caisses physiques et/ou automatiques, les bornes de paiement, les appareils permettant de scanner directement les achats en rayon ;
- affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises : comptoirs de présentation.

A contrario, ne relèvent pas de la surface de vente :

- les réserves, les locaux sociaux, les chambres froides, les laboratoires, les locaux techniques, les espaces de circulation affectés aux issues de secours ayant vocation à ne pas être accessibles au public durant les heures d'ouverture de l'équipement commercial ;
- l'intégralité des espaces relevant du parc de stationnement (que ce dernier soit aérien, en silo ou en infrastructure) ainsi que les espaces affectés aux abris vélos, motocycles et les aires de livraisons non accessibles au public.

TERRAIN NATUREL :

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* entrepris pour la réalisation du projet.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

Le terrain d'assiette du projet* est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques*, un ruisseau, un canal, un fossé* le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

TERRAIN POST REMANIEMENT :

C'est le terrain tel qu'il est devenu suite à des travaux de remblais à l'issue d'une opération de recyclage foncier avec recréation de sol, il peut être plus haut que le terrain naturel* avant travaux.

TOITURE VÉGÉTALISÉE:

Une toiture végétalisée consiste à recouvrir la surface d'un toit par un substrat ou une terre végétale accompagné obligatoirement de végétaux plantés (sédums, plantes vivaces, arbustes, arbres...). Cette technique permet d'améliorer l'isolation thermique et le confort d'été, la gestion des eaux pluviales et contribue à la biodiversité locale.

(Voir la définition de coefficient de biotope).

UNITÉ CULTIVÉE :

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

UNITÉ FONCIÈRE :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES :

Cette définition permet l'application des règles d'emprise au sol* et de hauteur* (via les bandes de constructibilité*) et d'implantation des constructions* par rapport aux emprises publiques (via les modèles d'insertion et d'implantation*). Ces voies* doivent être ouvertes à la circulation automobile et recouvrent tous les types de voies (publiques ou privées).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés*, noues* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, querreux, espace vert pouvant être assimilé à une dépendance de la voie*, aires de stationnement.

Les pistes cyclables, voies piétonnes et accès ne génèrent pas de bandes de constructibilité* et ne sont pas soumis aux modalités d'application des modèles d'insertion et d'implantation*.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction*.

VOIE MAILLÉE :

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

VOIE EN IMPASSE :

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.

Conception : Instant Urbain - Impression : Document Concept 17 - Imprim'Vert - Impression sur du papier 100% recyclé

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

TOME

05

RÈGLEMENT

5.1 Règlement écrit
Annexes

Modification n° 2

Approuvée le 29 janvier 2026

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

SOMMAIRE

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DÉLIMITÉS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-41 1°, 2° ET 3° DU CODE DE L'URBANISME 05

LISTES DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME 17

1 / LISTE DES ÉLÉMENTS PONCTUELS PAR COMMUNE 18

2 / LISTE DES ÉLÉMENTS LINÉAIRES PAR COMMUNE 56

3 / LISTE DES ÉLÉMENTS SURFACIQUES PAR COMMUNE 91

CHARTES ARCHITECTURALES COMMUNALES 153

1 / CHARTE DE LA COMMUNE D'ANGOULINS-SUR-MER 155

2 / CHARTE DE LA COMMUNE DE CHÂTELAILLON-PLAGE 219

3 / CHARTE DE LA COMMUNE DE THAIRÉ 243

CAHIER DE PRESCRIPTIONS DU PORT DU LOIRON 291

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Liste des emplacements réservés délimités en application de l'article L. 151-41 1°, 2° et 3° du Code de l'urbanisme

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
ANGOULINS-SUR-MER				
ag_er_01a	Élargissement de voirie et Création d'une piste cyclable	Route du Pont	Commune	1 923
ag_er_01b	Élargissement de voirie et Création d'une piste cyclable	Route du Pont	Commune	4 449
ag_er_02	Chemin piétons et cycles "lotissement Le Parc"	Entre la rue des Lilas et la rue des Frères Massé	Commune	183
ag_er_03	Chemin piétons et cycles "La Sapinière"	Rue de la Sapinière	Commune	779
ag_er_04	Aménagement autour de la maison éclusière	Saint-Jean des Sables	Commune	3 266
AYTRÉ				
at_er_01	Jonction entre Bongraine et Galiotes	Angle rue du Champ de Tir et rue de l'Yser	Commune	390
at_er_03	Liaison Nord-Sud	Entre la rue de Verdun et les Galiotes-Ouest	Agglomération	2 281
at_er_04	Aménagement boulevard Cottes-Mailles	Fief des Cottes Mailles	Agglomération	164 837
at_er_05	Élargissement de voirie	Rue de Bongraine	Agglomération	80
at_er_06	Aménagement de rive du canal du Pont de la Pierre	Route de la Plage	Commune	1 999
at_er_07a	Parking relais entrée Est	Chemin de Malidor	Agglomération	3 050
at_er_07b	Parking relais entrée Est	Chemin de Malidor	Agglomération	8 744
at_er_08	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Chemin de Malidor	Agglomération	11 519
at_er_09	Aménagement d'un parking	Rue des Rouhauds	Commune	3 539
at_er_10	Aménagement d'un parking	Rue du Colonel Fabian	Commune	1 857
at_er_11	Espace vert	Rue des Cottes Mailles	Commune	3 520
at_er_12	Aménagement du chenal ostréicole de Godechaud	Rue des Claires	Commune	2 172
at_er_13a	Création d'une piste cyclable	RD939	Commune	115
at_er_13b	Création d'une piste cyclable	RD939	Commune	54
at_er_13c	Création d'une piste cyclable	RD939	Commune	52
at_er_13d	Création d'une piste cyclable	RD939	Commune	53
at_er_14a	Création d'un giratoire	RD939	Département	1 005
at_er_14b	Création d'un giratoire	RD939	Département	186
at_er_15	Création d'un équipement public	Rue de la Paix	Commune	11 126
at_er_16	Réalisation d'un parking « vert et perméable »	Entre la rue des Salines et la rue Emile Combes	Commune	1 237
BOURGNEUF				
bo_er_01	Cheminement piéton	Chemin de l'Equarissage	Commune	207
bo_er_02a	Création d'une piste cyclable	Rue de la Chartrie	Commune	1 522
bo_er_02b	Création d'une piste cyclable	Rue de la Chartrie	Commune	3 501
bo_er_03	Cheminement piéton	Entre le chemin du Châtellet et la rue de la Muraille	Commune	913
bo_er_04	Désenclavement de la Gabardelière	Rue de La Rochelle/rue Josaphat - passage de l'Eolienne	Commune	836
bo_er_05	Acquisition et plantation boisement	Rue de la Muraille	Commune	25 851
bo_er_06a	Aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg	Entre la rue de la Chartrie et l'allée Thiecelin	Commune	4 766
bo_er_06b	Aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg	Entre la rue de l'Enclouse et la rue du Treuil	Commune	3 761
bo_er_06c	Aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg	Entre le chemin du Moulin et l'allée du Roussard	Commune	9 336
bo_er_06d	Aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg	Entre le chemin des Belines et la rue des Gacheteries	Commune	8 896
bo_er_06e	Aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg	Entre la rue de Périgny et la rue des Terres Nouvelles	Commune	1 945

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
bo_er_06f	Aménagement d'une frange végétalisée autour du bourg	Entre la rue des Terres Nouvelles et la rue de la Muraille	Commune	3 450
bo_er_07	Plantations sur la TVB majeure à renforcer	Chemin du Châtelet	Commune	639
CLAVETTE				
cl_er_01	Aménagement d'un bassin de retenue des eaux pluviales	Angle rue du Grand Chemin et Chemin des Billettes	Commune	3 410
cl_er_02	Aménagement du centre-bourg	Rue de la Garenne	Commune	725
cl_er_03	Aménagement Sud-Église	30 rue du Moulin	Commune	302
cl_er_04	Liaison de voirie, piétons et cycles	Chemin de la Cave	Commune	299
cl_er_05a	Création Liaison douce	Entre la ruelle de la Garenne et le chemin de la Distillerie	Commune	40
cl_er_05b	Création Liaison douce	Entre la ruelle de la Garenne et le passage des Jardins	Commune	110
cl_er_05c	Création Liaison douce	Entre la ruelle de la Garenne et le passage des Jardins	Commune	151
cl_er_06	Création d'une voirie	Rue Fief Nouveau	Commune	392
cl_er_07	Assainissement	Chemin du Chapitre	Agglomération	210
cl_er_08	Aménagement de carrefour	Angle rue de la Laiterie et Chemin du Chapitre	Commune	50
cl_er_09a	Création d'une piste cyclable	RD108	Commune	5 835
cl_er_09b	Création d'une piste cyclable	Rue du Grand Chemin	Commune	133
cl_er_10	Création d'équipements publics	Chemin de la Cave	Commune	47 797
cl_er_11	Création d'une dépose bus avec trottoir paysager	RD 108	Commune	1 363
cl_er_12	Création d'un parking visiteurs avec local poubelles et/ou espace vert non boisé	Rue du Moulin	Commune	439
cl_er_13	Elargissement de trottoir	RD 108 - Rond-point de Croix-Fort	Commune	48
cl_er_14	Agrandissement de l'école	Rue des Ecoliers	Commune	1 519
CHÂTELAILLON-PLAGE				
ct_er_01a	Création d'un giratoire	Avenue d'Angoulins / rue du Ball-Trap	Commune	308
ct_er_01b	Création d'un giratoire	Avenue d'Angoulins / rue du Ball-Trap	Commune	247
ct_er_01c	Création d'un giratoire	Avenue d'Angoulins / rue du Ball-Trap	Commune	30
ct_er_02	Création d'un passage piétons et cyclistes	Avenue de Strasbourg	Commune	52
ct_er_03	Liaison destinée à l'évacuation des piétons en cas de submersion	9 rue Georges Leygues	Commune	192
ct_er_04	Création d'un passage piétons et cyclistes	Allée Bernard Moreau	Commune	58
ct_er_05	Élargissement de trottoir	Avenue de l'Hippodrome	Commune	46
ct_er_06	Élargissement de trottoir	Avenue de Strasbourg	Commune	61
ct_er_07	Aménagement de voirie	Impasse du Haut Rillon	Commune	1 372
ct_er_08	Élargissement de voirie	Chemin des Cordées	Commune	1 331
ct_er_09	Élargissement de voirie	Avenue de l'Abbé Guichard	Commune	1 373
ct_er_10	Parking multimodale	Rue Paul Doumer	Commune	3 251
ct_er_11	Mise en valeur des abords du Fort Saint-Jean	Fort Saint Jean	Commune	2 469
ct_er_12	Aménagement d'un parking	Avenue des 4 Sergents - parking de la gare	Commune	1 050
ct_er_13	Stationnement, plaine de jeux et lagune	Secteur Tennis	Commune	9 559
ct_er_14	Travaux hydrauliques	L'Eperon	Commune	45 648
ct_er_15	Aménagement de carrefour et équipement local jeunes	32 allée de Montmeillant	Commune	235
DOMPIERRE-SUR-MER				
dp_er_01	Aménagement de voirie	Rue Jeanne Barret	Département	6 857
dp_er_02	Aménagement pluvial	Rue des Roses	Agglomération	2 858

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
dp_er_03	Liaison avec rue existante	Rue du Garouil	Commune	173
dp_er_04	Extension du cimetière	Rue des Roses	Commune	4 288
dp_er_05	Création d'une voirie	Entre la rue de la Libération et la rue des Roses	Commune	3 801
dp_er_06	Création d'une voirie et d'un aménagement paysager	Entre la rue de la Mare et la rue de Botton	Commune	8 652
dp_er_07	Liaison inter-quartier	Rue du Moulin	Commune	726
dp_er_08	Extension de l'école	Grande Rue	Commune	1 915
dp_er_09	Création d'une voirie	Liaison RN11-RD108	Département	158 202
dp_er_10	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	RD111	Commune	4 128
dp_er_11	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	RD111	Commune	1 767
		ESNANDES		
es_er_01	Création d'un Chemin piéton et/ou cycles avec aménagement paysager	Entre le chemin piéton de la Roche et la rue de Sion	Commune	2 072
es_er_02	Création d'un Chemin piéton et/ou cycles avec aménagement paysager	Entre le chemin de Poitiers et la rue des Chênes	Commune	2 253
es_er_03	Création d'un espace vert	Rue de l'Église	Commune	1 502
es_er_04	Équipement pluvial	Rue de la Prée de Sion	Commune	3 432
		LA JARRIE		
ji_er_01	Désenclavement du lotissement du Vieux-Fief-Haut	Rue du Pré Fleuri	Commune	251
ji_er_02	Création d'un cheminement piéton	Entre la rue du Pré Fleuri et la rue Aymé Césaire	Commune	126
ji_er_03	Réserve d'eau pour la défense incendie du hameau de Chassagné	RD204 - Chassagné	Commune	384
ji_er_04	Élargissement de voirie	Résidence les Pernelles	Commune	34
ji_er_05	Création de voirie	Rue des Érables	Commune	142
ji_er_06	Création d'une liaison douce entre le Fief-Charpitre et La Tourmaline	Lotissement Fief Chapitre et la rue de la Tourmaline	Commune	78
ji_er_07	Aménagement pluvial	Fief Boutin	Agglomération	5 150
ji_er_08	Assainissement	Route de Grolleau au Moulin	Agglomération	650
ji_er_09	Création d'une voirie	Résidence de Malotière	Commune	267
ji_er_10	Aménagement d'un parking pour le futur équipement médical	Rue de Nuaillé	Commune	137
ji_er_11	Création d'un ERP de service public	Rue de la Mairie	Commune	3 110
ji_er_12	Création d'un cheminement piéton	Entre la rue des Collinettes et la rue Résidence des Marroniers	Commune	1 053
		LAGORD		
lg_er_01a	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	1 194
lg_er_01b	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	1 314
lg_er_01c	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	11 215
lg_er_01d	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	3 163
lg_er_01e	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	9 265
lg_er_01f	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	10 551
lg_er_01g	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	1 761
lg_er_01h	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	5 943
lg_er_01i	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	1 020
lg_er_01j	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	411
lg_er_01k	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	118
lg_er_01l	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	253

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
lg_er_01m	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	200
lg_er_01n	Création d'un échangeur	Fief Rose	Département	2 006
lg_er_02	Élargissement de la rue du Bois-d'Huré	Rue du Bois d'Huré	Commune	2 062
lg_er_03	Création d'un bassin pluvial	Rue des Maraîchers	Agglomération	4 553
lg_er_05	Création d'un Chemin	Entre la rue des Greffières et la rue Hennebique	Agglomération	2 047
lg_er_06a	Création d'une piste cyclable	Route de Nieul-sur-Mer	Commune	4 185
lg_er_06b	Création d'une piste cyclable	Route de Nieul-sur-Mer	Commune	1 801
lg_er_06c	Création d'une piste cyclable	Route de Nieul-sur-Mer	Commune	201
lg_er_06d	Création d'une piste cyclable	Route de Nieul-sur-Mer	Commune	2 165
lg_er_07a	Création d'une piste cyclable	Rue du Clavier	Commune	1 779
lg_er_07b	Création d'une piste cyclable	Rue du Clavier	Commune	2 987
lg_er_07c	Création d'une piste cyclable	Rue du Clavier	Commune	3 992
lg_er_08a	Sports, équipements socio-éducatifs	Rue du Parc	Commune	1 958
lg_er_09	Transformateur EDF-HT	Avenue du Clavier	ENEDIS	8 482
lg_er_10	Aménagement de voirie et cheminement doux / cycle	Avenue du 8 mai 1945	Agglomération	181
lg_er_11	Création d'une liaison douce	Rue du Val de Boutonne	Commune	130
L'HOUMEAU				
lh_er_01a	Création d'une piste cyclable	RD106	Commune	2 191
lh_er_01b	Création d'une piste cyclable	RD106	Commune	914
lh_er_01c	Création d'une piste cyclable et d'une haie	Rue de la République	Commune	648
lh_er_02a	Création d'une piste cyclable	Rue de La Rochelle	Commune	1 612
lh_er_02b	Création d'une piste cyclable	Rue du Clavier	Commune	1 428
lh_er_03	Création d'une piste cyclable	Rue de l'Ocean	Commune	3 286
lh_er_04	Aménagement paysager	Rue de la Rochelle	Commune	5 301
LA JARNE				
lj_er_01	Création d'une piste cyclable	Route de Pique-Fesse	Commune	2 597
LA ROCHELLE				
lr_er_01	Aménagement boulevard Cottes-Mailles	Rue des Peupliers et rue de la Petite Courbe	Agglomération	25 839
lr_er_03	Aménagement de voirie et stationnement	Avenue Raymond Poincaré	Commune	345
lr_er_04	Aménagement de voirie	Angle avenue des Corsaires et rue du Pas des Laquais	Commune	252
lr_er_05a	Aménagement de voirie et liaison douce	Avenue Jean Guiton	Commune	83
lr_er_05b	Aménagement d'un giratoire et liaison douce	Avenue Jean Guiton	Commune	708
lr_er_06	Aménagement de voirie et cheminement doux	Avenue de Périgny	Commune	684
lr_er_07a	Aménagement de voirie et cheminement doux	Entre la rue Franck Lapeyre et la rue des Sauniers	Commune	962
lr_er_07b	Aménagement de voirie et cheminement doux	Entre la rue Franck Lapeyre et la rue des Sauniers	Commune	1 212
lr_er_08	Aménagement de voirie et cheminement doux	Angle rue des Sauniers et rue Rameau	Commune	68
lr_er_09a	Aménagement de voirie et cheminement doux	Rue Rameau	Commune	586
lr_er_09b	Aménagement de voirie et cheminement doux	Entre la rue Debussy et l'avenue de Périgny	Commune	1 324
lr_er_10	Aménagement de voirie et cheminement doux	Rue Debussy	Commune	459
lr_er_11	Aménagement de voirie et cheminement doux	Rue Rameau	Commune	342
lr_er_12	Aménagement de voirie et cheminement doux	Rue Rameau	Commune	2 457
lr_er_13	Aménagement de voirie et cheminement doux	Entre la rue Rameau et la rue Debussy	Commune	685
lr_er_14	Aménagement de voirie et cheminement doux	Rue Rameau	Commune	127
lr_er_15	Aménagement de voirie et cheminement doux	Entre la rue Rameau et la rue Debussy	Commune	158

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
lr_er_16	Aménagement de voirie et cheminement doux	Rue Audran	Commune	124
lr_er_19	Mise en valeur des abords du Lafond	Lafond - Rue Roland Garros	Commune	3 475
lr_er_20a	Gestion du marais de Pampin	Rue des Marais - L'Houmeau	Commune	15 357
lr_er_20b	Gestion du marais de Pampin	Rue des Marais - L'Houmeau	Commune	4 796
lr_er_20c	Gestion du marais de Pampin	Rue des Marais - L'Houmeau	Commune	4 788
lr_er_21	Aménagement du marais de Tasdon	Rue de la Petite Courbe	Commune	39 311
lr_er_22	Assainissement	Rue de Gascogne	Agglomération	104
lr_er_23	Gestion du marais de Tasdon	Rue Pierre Harel	Commune	9 272
lr_er_25a	Équipement public	Rue des Vosges	Syndicat mixte de l'aéroport	13 852
lr_er_25b	Équipement public	Les Rivauds-Nord	Syndicat mixte de l'aéroport	35 880
lr_er_25c	Équipement public	Les Rivauds-Nord	Syndicat mixte de l'aéroport	35
lr_er_25d	Équipement public	Les Rivauds-Nord	Syndicat mixte de l'aéroport	59
lr_er_25e	Équipement public	RD106	Syndicat mixte de l'aéroport	1 432
lr_er_25f	Équipement public	RD106	Syndicat mixte de l'aéroport	472
lr_er_25g	Équipement public	La Repentie	Syndicat mixte de l'aéroport	10 338
lr_er_25h	Équipement public	La Repentie	Syndicat mixte de l'aéroport	6 360
lr_er_25i	Équipement public	Fief de Pampain	Syndicat mixte de l'aéroport	105
lr_er_25j	Équipement public	Pampin-Sud	Syndicat mixte de l'aéroport	6 975
lr_er_25k	Équipement public	Pampin-Sud	Syndicat mixte de l'aéroport	5
lr_er_25l	Équipement public	Pampin-Sud	Syndicat mixte de l'aéroport	483
lr_er_25m	Équipement public	La Faucherie	Syndicat mixte de l'aéroport	43 600
lr_er_25n	Équipement public	La Faucherie	Syndicat mixte de l'aéroport	15 870
lr_er_25o	Équipement public	La Faucherie	Syndicat mixte de l'aéroport	19 170
lr_er_25p	Équipement public	Fief de la Faucherie	Syndicat mixte de l'aéroport	3 228
lr_er_25q	Équipement public	Les Artichauds	Syndicat mixte de l'aéroport	7 021
lr_er_26a	Aménagement de voirie	Boulevard André Sautel	Commune	779
lr_er_26b	Aménagement de voirie	Boulevard André Sautel	Commune	612
lr_er_26c	Aménagement de voirie	Boulevard André Sautel	Commune	229
lr_er_26d	Aménagement de voirie	Boulevard André Sautel	Commune	1 582
lr_er_26e	Aménagement de voirie	Boulevard André Sautel	Commune	624
lr_er_27a	Aménagement de voirie	Passage quatre fages	Commune	61
lr_er_27b	Aménagement de voirie	Passage quatre fages	Commune	442
lr_er_28	Aménagement de voirie	Avenue Carnot	Commune	32
lr_er_29	Aménagement de voirie	Rue Lambertz	Commune	176
lr_er_30	Création d'une liaison douce	Jonction Boulevard André Sautel et Rue Moulin de la Mozay	Commune	871

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
lr_er_31	Création d'une voie d'accès parking + d'une liaison douce	Avenue Léopold Robinet	Commune	722
lr_er_32	Aménagement de voirie	Jonction rue Moulin des Justices et Boulevard André Sautel	Commune	412
lr_er_33	Aménagement de voirie	Rue des Géraniums	Commune	267
MONTROY				
mo_er_02	Création de places de stationnement	Grande Rue	Commune	72
mo_er_03	Extension du cimetière	Cimetière	Commune	640
mo_er_04	Création d'un Cheminement piéton	Vallée du Bois	Commune	1 146
mo_er_06	Création d'une voirie	Chemin de la Ville	Commune	313
NIEUL-SUR-MER				
ni_er_01	Création d'une piste cyclable	RD106	Commune	2 704
ni_er_02	Élargissement de voirie et restitution de la haie	Angle rue du Marais et rue de l'Océan	Commune	752
ni_er_03	Création d'une piste cyclable	Entre l'avenue du Grand Large et le chemin du Treuil Bâton	Commune	261
ni_er_04	Élargissement de voirie	Angle rue de l'Océan et rue des Grands Champs	Commune	71
ni_er_05	Élargissement de voirie	Rue du Champ-Pinson	Commune	1 593
ni_er_06	Création d'une piste cyclable	RD107	Commune	9 549
PUILBOREAU				
pb_er_01	Aménagement paysager	Entre RD9 et la rue des Amandiers	Commune	1 724
pb_er_02a	Aménagement de voirie	Rue de la Fromagère	Commune	2 595
pb_er_02b	Aménagement de voirie	Rue de la Fromagère	Commune	206
pb_er_02c	Aménagement de voirie	Rue de la Fromagère	Commune	136
pb_er_03a	Aménagement de voirie	Angle rue de la République et rue des Grands Champs	Commune	7
pb_er_03b	Aménagement de voirie	Rue des Grands Champs	Commune	293
pb_er_03c	Aménagement de voirie	Rue des Grands Champs	Commune	103
pb_er_03d	Aménagement de voirie	Rue des Grands Champs	Commune	79
pb_er_04a	Aménagement de voirie	Angle rue Villeneuve et rue du Renclos	Commune	161
pb_er_04b	Aménagement de voirie	Rue du Renclos	Commune	71
pb_er_04c	Aménagement de voirie	Rue du Renclos	Commune	64
pb_er_05	Aménagement d'un parking	Angle rue des Chênes et allée de la Brulée	Commune	1 982
pb_er_06	Création d'une liaison douce	Entre Rue des Chardonnerets et impasse de l'Anglade	Commune	281
pb_er_07a	Aménagement de voirie et piste cyclable	Rue de Grammont	Commune	3 227
pb_er_07b	Aménagement de voirie et piste cyclable	Angle rue de Grammont et rue des Chardonnerets	Commune	15
pb_er_08	Aménagement de voirie et piste cyclable	Rue de Grammont	Commune	773
pb_er_09	Création d'une liaison viaire	Entre l'impasse des Cailloux et l'allée des Roseaux	Commune	248
pb_er_10	Création d'une voirie et d'une liaison douce	Rue de la Belle Étoile	Commune	674
pb_er_11	Aménagement de voirie	Rue des Lauriers	Commune	4 813
pb_er_12a	Aménagement de voirie	Rue du Fief de Marans	Commune	61
pb_er_12b	Aménagement de voirie	Rue du Fief de Marans	Commune	79
pb_er_13	Aménagement de voirie	Rue des Bleuets	Commune	2 713
pb_er_14a	Aménagement de voirie	Rue Pablo Picasso	Commune	1 860
pb_er_14b	Aménagement de voirie	Rue Pablo Picasso	Commune	96
pb_er_15	Aménagement de voirie	Rue du 11 novembre	Agglomération	1 697
pb_er_16	Aménagement de voirie	Rue de l'EDF	Agglomération	1 240

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
pb_er_17	Aménagement de voirie	Entre la rue du 8 Mai et la rue du 18 Juin	Agglomération	1 258
pb_er_18	Aménagement de voirie	Entre la rue du 8 Mai et la rue du 18 Juin	Agglomération	1 076
pb_er_19a	Aménagement de voirie	Rue du Treuil Gras	Commune	53
pb_er_19b	Aménagement de voirie	Rue du Treuil Gras	Commune	160
pb_er_20	Création d'une liaison douce piste cyclable	Allée de la Brulée	Commune	521
pb_er_21	Création d'une liaison douce piste cyclable	Allée de la Tourtillère	Commune	205
pb_er_22	Création d'une liaison douce piste cyclable	Le Temps Perdu	Commune	515
pb_er_23	Ouvrages de gestion du pluvial	Rue Villeneuve	Commune	3 466
pb_er_24	Ouvrages de gestion du pluvial, aménagement d'un carrefour et liaison douce	Rue de Guyenne	Commune	1 358
pb_er_26	Chemin d'entretien de fossé	Rue de Baillac	Commune	235
pb_er_27	Aménagement paysager	RD9	Commune	1 326
pb_er_28	Création d'un rond-point	RD9	Commune	892
pb_er_29	Ouvrage de gestion du pluvial	Rue des Bleuets	Agglomération	2 812
pb_er_30	Aménagement espace public	Angle rue de la République et rue du Presbytère	Commune	627
pb_er_31	Bassin eau pluviale sous chaussée	Rue Villeneuve	Agglomération	326
pb_er_32	Création d'une liaison douce	Rue des Fléneaux	Commune	582
pb_er_33	Création d'une liaison douce	Sud de la parcelle ZH 715	Commune	1776
		PÉRIGNY		
pg_er_01a	Création d'une liaison douce vers le collège	Rue des Capucines	Commune	163
pg_er_01b	Création d'une liaison douce vers le collège	Entre la rue des Capucines et la rue des Primevères	Commune	445
pg_er_02a	Création d'une liaison douce le long de la Moulinette	La Moulinette	Commune	2 938
pg_er_02b	Création d'une liaison douce le long de la Moulinette	La Moulinette	Commune	4 989
pg_er_02c	Création d'une liaison douce le long de la Moulinette	La Moulinette	Commune	3 324
pg_er_02d	Création d'une liaison douce le long de la Moulinette	La Moulinette	Commune	413
pg_er_02e	Création d'une liaison douce le long de la Moulinette	La Moulinette	Commune	195
pg_er_02f	Création d'une liaison douce le long de la Moulinette	Rue des Bouvreuils à la Moulinette	Commune	646
pg_er_03	Création d'une liaison douce	Entre Palmilud et les Aigrettes	Commune	1 040
pg_er_04	Création d'une liaison douce	Entre la rue des Bouvreuils et la rue des Œillets	Commune	147
pg_er_05	Création d'une liaison douce	Entre la rue de la Moulinette et la place de l'Église	Commune	798
pg_er_06	Assainissement	Rue Saint-Cybard	Agglomération	230
pg_er_07	Création d'une voirie	Liaison RN11-RD108	Département	48 245
pg_er_08	Aménagement de voirie	Rue Jeanne Barret	Département	9 446
pg_er_09	Extension du stade	Rue du Péré	Commune	10 379
pg_er_10	Salle des fêtes et annexes	Avenue Louis Lumière	Commune	15 505
pg_er_11	Passerelle sur la Moulinette	Rue des Bouvreuils	Commune	40
pg_er_12	Passerelle sur la Moulinette	Rue des Bouvreuils	Commune	21
pg_er_13	Création d'un accès	Rue Louis Pasteur	Agglomération	1 035
pg_er_14	Réalisation d'une canalisation d'assainissement	Entre la route d'Aytré et la rue de la Vallée	Agglomération	734
pg_er_15	cheminement doux	Entre la Grande Rue et la rue du Canton	Commune	592
pg_er_16	Création d'une voie	Entre la zone St-Martin à la rue Henry le Chatelier	Agglomération	979
pg_er_17	Réaménagement du carrefour	Entre la Route d'Aytré et la Rue de la Vallée	Commune	67

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
SAINT-CHRISTOPHE				
sc_er_01	Stationnement	13 Route de Marans	Commune	118
sc_er_02	Renforcement de voirie (PVR)	Chemin rural n°15	Commune	740
sc_er_03	Élargissement de voirie	Rue du Stade	Commune	655
sc_er_04a	Création d'une liaison cyclable	Route d'Aigrefeuille	Commune	513
sc_er_04b	Création d'une liaison cyclable	Route d'Aigrefeuille	Commune	1 166
sc_er_05	Élargissement de voirie	Chemin Moulin des Rompis	Commune	610
sc_er_07	Équipement public	Chemin Moulin du Rompis	Commune	9 110
sc_er_08	Extension du cimetière	Chemin Moulin du Rompis	Commune	2 666
sc_er_09	Extension des bâtiments publics	Route d'Aigrefeuille	Commune	5 858
sc_er_10	Extension de la STEP	RD264	Agglomération	34 137
sc_er_11	Mise en place d'une bâche incendie	Chemin d'Aigrefeuille	Commune	481
sc_er_12	Mise en place d'une bâche incendie	Route de Virson	Commune	450
sc_er_13	Mise en place d'une bâche incendie	Rue des Malettes	Commune	443
sc_er_14	Chemin d'Aigrefeuille	RD112	Commune	8 181
sc_er_15	Défense incendie	Rue du Pont	Commune	639
sc_er_16	Voie d'accès	Rue du Bourg	Commune	261
SALLES-SUR-MER				
sl_er_01	Création d'un Cheminement piétonnier et/ou cyclable	Entre le Rue des Saulniers et l'allée des Monrois	Commune	61
sl_er_02	Assainissement	Chemin rural de La Gardette	Agglomération	499
sl_er_03	Assainissement	Chemin des Vignes	Agglomération	513
sl_er_04	Assainissement	Chemin des Vignes	Agglomération	503
sl_er_05	Création d'un passage piéton	Rue Claude Masse	Commune	42
sl_er_06	Création d'un passage piéton	Entre l'allée des Tilleuls et la rue Jean Moulin	Commune	114
sl_er_07a	Création d'un giratoire	RD109 / Rue Jean Moulin	Département	1 451
sl_er_07b	Création d'un giratoire	RD109 / Rue Jean Moulin	Département	410
sl_er_08	Équipement communal	1 avenue de Verdun	Commune	1 568
SAINT-MEDARD-D'AUNIS				
sm_er_01	Extension de la STEP	Parcelle ZC34	Agglomération	10 184
SAINT-ROGATIEN				
sr_er_01	Création d'un Cheminement piétonnier et cyclable	Entre la rue de Périgny et la rue des Cerisiers	Commune	102
sr_er_02	Aménagement d'un terminus bus et parking relais	Rue de La Rochelle	Agglomération	3 199
sr_er_03b	Création d'une piste cyclable	Entre la rue du Moulin et la rue de La Rochelle	Commune	874
SAINTE-SOULLE				
ss_er_01a	Aménagement d'un nouveau cimetière et stationnement	Route de Loiré	Commune	12 388
ss_er_01b	Aménagement d'un nouveau cimetière et stationnement	Rue Chantemerle	Commune	5 218
ss_er_02	Assainissement	Route de Mouillepied	Agglomération	151
ss_er_03a	Élargissement de voirie	Rue de la Renauderie	Commune	342
ss_er_03b	Élargissement de voirie	Rue de la Renauderie	Commune	1 693
ss_er_04	Aménagement de la connexion RD137/ Atlanparc	RN 137	Département	31 514
ss_er_06	Aménagement de voirie	Jonction entre la rue de la Laiterie et le chemin du cormier	Commune	402
ss_er_07	Réalisation d'une halle de marché	Rue de l'Aunis	Commune	3 084

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
ss_er_08	Création d'une voirie et mise en valeur du cours d'eau de la Courante	Rue de Chantemerle	Commune	1 104
ss_er_09	Aménagement d'un parking	Rue du Périgord	Commune	3 281
ss_er_10	Aménagement d'un parking	Rue du Périgord	Commune	477
ss_er_11	Extension et aménagement du parc de Longueil	Rue du Gué	Commune	27 315
ss_er_12	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	Route d'Usseau	Commune	6 411
ss_er_13	Aménagement d'une piste cyclable + plantations + mise en valeur de la Courante	Rue de la Tricherie	Commune	2 862
ss_er_14	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	Route de Saint Coux	Commune	3 031
ss_er_15	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	Route de Mouillepied	Commune	4 629
ss_er_16	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	Route de La Rochelle	Commune	9 666
ss_er_17	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	Rue des Tinsselines	Commune	1 466
ss_er_18	Jardins familiaux ou ouvriers	Rue des Sources	Commune	2 407
ss_er_19	Création d'un futur pôle d'échange	Route de Paris	Agglomération	5 493
ss_er_20	Création d'une voirie	Rue de la Laiterie	Commune	754
ss_er_21	Aménagement d'une piste cyclable	Rue des Barbionnes	Commune	1 885
ss_er_22	Création de jardins familiaux et verger	Rue des Sources	Commune	35 536
ss_er_23	Voirie et parking	Rue des Barbionnes	Commune	3 677
SAINT-VIVIEN				
sv_er_01	Aménagement d'un carrefour	Rue de la Barbotière	Département	940
sv_er_02a	Aménagement de sécurité lié au franchissement d'une liaison cyclable	Fief Buchet	Département	711
sv_er_02b	Aménagement de sécurité lié au franchissement d'une liaison cyclable	Fief Buchet	Département	410
sv_er_02c	Aménagement de sécurité lié au franchissement d'une liaison cyclable	Fief Buchet	Département	666
sv_er_03	Réserve d'eau enterrée pour défense incendie	Moulin de la Pierre	Commune	103
SAINT-XANDRE				
sx_er_01	Création d'une voie nouvelle	Rue de Dompierre	Commune	209
sx_er_02a	Liaison douce	Du chemin de Bel Air aux Bouyers	Commune	2 856
sx_er_02b	Liaison douce	Des Bouyers au chemin communal n°4	Commune	2 101
sx_er_03	Liaison douce	Prolongement du chemin rural n°14 de Candé	Commune	1 919
sx_er_04	Création d'un parking	Rue Cavelier de la Salle - l'Aubreçay	Commune	38
sx_er_05	Équipement public et Aménagement paysager	Route de Marans	Commune	10 733
THAIRÉ				
th_er_01	Aménagement de l'entrée du bourg avec création d'une placette, de stationnements et élargissement de voirie	Rue de l'Église	Commune	147
th_er_02a	Création d'un Cheminement piéton/cycliste entre Thairé et Mortagne	RD111	Commune	2326
th_er_02b	Création d'un Cheminement piéton/cycliste entre Thairé et Mortagne	RD111	Commune	36
th_er_03	Aménagement pluvial	VC102	Agglomération	2 027
th_er_04	Création d'un parking	Angle rue des Bonnes Femmes et de la Fontaine	Commune	219
th_er_05	Assainissement	Impasse des Charrons	Agglomération	50
VÉRINES				
ve_er_01a	Aménagement de carrefour et Élargissement de voie	Hameau des Caillerottes	Commune	1 317

NUMÉRO	DESTINATION	ADRESSE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE EN M²
ve_er_01b	Aménagement de carrefour et Élargissement de voie	Rue des Charbonniers	Commune	1 973
ve_er_02	Aménagement paysager	Angle rue des Saulniers et rue de la Fontaine Pastour	Commune	122
ve_er_03	Création d'un bassin tampon enterré, d'un poste de pompage et d'un local technique et plantation d'une haie en limite du chemin	Rue de la Verrerie	Agglomération	378
ve_er_04	Aménagement d'une piste cyclable + plantations	RD109	Commune	6 092
YVES				
yv_er_01a	Élargissement de voirie	Rue du 18 Juin 1940	Commune	653
yv_er_01b	Élargissement de voirie	Rue du 18 Juin 1940	Commune	565
yv_er_02	Réalisation d'une liaison piétonne et cyclable	Entre la rue des Mouettes et la route du Marais d'Yves	Commune	2 953
yv_er_03	Création d'une voie de Liaison entre la rue Fief des Vignes et la voie de désenclavement longeant la RD137	Rue des Vignes	Commune	1 455
yv_er_04	Création d'un chemin piéton et entretien fossé	Entre l'avenue André Dulin et l'impasse des Sables	Commune	1 246
yv_er_05	Création d'un cheminement piéton/cycliste	Rue du Port	Commune	585
yv_er_06	Voie de désenclavement	Rue du Maquis de Bir-Hakeim	Commune	122
yv_er_07	Voie de désenclavement	Rue Maurice Reyer	Commune	343
yv_er_08	Voie de désenclavement	Place de la Résistance	Commune	267
yv_er_09	Création d'une place publique autour d'un puits existant	Angle rue du Saule et rue de l'Acacia	Commune	209
yv_er_10	Aménagement de l'entrée du bourg et stationnement	Rue des Martyrs de la Résistance	Commune	1 130

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Listes des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

1 / LISTE DES ÉLÉMENTS PONCTUELS PAR COMMUNE

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ANGOULINS-SUR-MER				
4 allée Adéle		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
2 T avenue du Général de Gaulle		patrimoine d'usage	puits	
avenue du Général De Gaulle		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
29 avenue Edmond Grasset		détails architecturaux	date	1894 et modénature pierre
chemin de la Platère		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
26 chemin de la Sapinière		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bloc actif
chemin de la Sapinière		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
chemin de la Sapinière	maison éclusière	patrimoine d'usage	puits	
56 chemin de Toucharé		patrimoine d'usage	moulin	à vent
lieu-dit la Chaume		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Manon		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Manon		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Manon		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Velaine	dans une impasse privée	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Chay	pointe de la Belette	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit le Chay	pointe de la Belette	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit le Chay	pointe de la Belette	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit l'Ecluse		patrimoine autour de l'eau	ouvrage hydraulique	vanne
lieu-dit les Coudrans		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Grandes Maisons		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit Mottes Greney		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
route du Pont de la Pierre		patrimoine autour de l'eau	pont	
5 rue André Dulin		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
7 rue André Dulin		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
25 rue Carnot		clôtures	piliers	
32 rue Carnot		clôtures	piliers	
7 rue de Bel Air		clôtures	piliers et murs convexes	
29 rue de Bel Air		patrimoine d'usage	puits	
5 B rue de la Mer	place rue de la Mer et de la Marine	patrimoine d'usage	puits	
11 rue de la Mer	rue de Bel Air	clôtures	piliers et murs convexes	
18 rue de la Mer		patrimoine d'usage	puits	
rue de Verdun	place Mairie	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
1 rue du Château Gaillard		patrimoine d'usage	puits	
6 rue du Château Gaillard		patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ANGOULINS-SUR-MER				
15 rue du Château Gaillard		clôtures	piliers	
17 rue du Château Gaillard		clôtures	piliers	
rue du Moulin de la Pierre		patrimoine d'usage	moulin	à vent
2 rue Felix Faure		clôtures	piliers	
28 rue François Personnat		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
28 rue François Personnat		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
6 rue Gambetta	en bordure de l'impasse Gambetta	patrimoine d'usage	puits	
17 rue Gambetta		clôtures	piliers	
21 rue Gambetta		clôtures	piliers	
rue Pasteur	cimetière	clôtures	ensemble d'entrée	piliers et encadrement de la porte piétonne
10 rue Thiers		clôtures	piliers	
12 rue Thiers		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, mur
	pointe du Chay	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
	pointe du Chay	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	ouvrage passif

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
AYTRÉ				
avenue du Commandant Lisiack	usine ALSTOM	patrimoine architectural	château d'eau	
avenue Edmond Grasset		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et grille
avenue Edmond Grasset		patrimoine commémoratif	sculpture	cheval-bateau
avenue Roger Salengro	rue du 14 Juillet	clôtures	piliers	
chemin des Réaux		patrimoine d'usage	moulin	à vent
lieu-dit Fief de Roux	parcelle BC0046	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	
lieu-dit Fief de Roux	parcelle BC0008	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	
lieu-dit Fief de Roux	parcelle BC0008	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	
lieu-dit Fief de Roux	parcelle AT0125	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	
lieu-dit Fief de Varaize	parcelle AT0125	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	
lieu-dit le Morillon		clôtures	piliers	
rue Barbedette	Parc Les Cédres	clôtures	piliers	
12 rue de la Gare	Parc Jean Macé	clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille, porte piétonne, et mur-bahut
24 rue de la Gare		patrimoine d'usage	fontaine	
rue de la Gare	angle rue de Versailles	patrimoine d'usage	puits	
5 B rue du Colonel Fabien		clôtures	piliers	
rue du Petit Versailles		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
3 rue Jean Jaurès		clôtures	piliers	
8 rue Pasteur		clôtures	piliers	
17 rue Pasteur	angle rue du Petit Versailles	patrimoine d'usage	fontaine	pompe à eau et son alcôve dans le mur
rue Pasteur	parvis de l'Eglise	patrimoine d'usage	puits	
2 square de la Résistance		patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
BOURGNEUF				
allée du Château		patrimoine d'usage	puits	
15 pas de l'Eolienne		détails architecturaux	pierre vue sculptée	
passage de la Princesse		clôtures	porte	d'entrée du potager avec inscription « Coquet »
rue de Betphage	dans le cimetière	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
rue de Betphage	dans le cimetière	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
rue de la Chartrie	terrains de sports	patrimoine d'usage	puits	
6 rue de la Commanderie		clôtures	pilier	
14 rue de la Commanderie		détails architecturaux	porte cochère	
16 rue de la Commanderie		clôtures	piliers	
23 rue de la Commanderie	place de l'Eglise	patrimoine d'usage	puits	
24 rue de la Commanderie	du coté de la rue des Murailles	patrimoine d'usage	puits	
25 rue de la Commanderie		patrimoine d'usage	puits	
35 rue de la Commanderie		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, encadrement de porte piétonne et murs adjacents
37 rue de la Commanderie		patrimoine d'usage	puits	
62 rue de la Commanderie		clôtures	pilier	
74 rue de la Commanderie		clôtures	pilier	
74 rue de la Commanderie		patrimoine d'usage	puits	
82 rue de la Commanderie		clôtures	porte	clé sculptée avec inscription « 1895 »
86 rue de la Commanderie		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
86 rue de la Commanderie		détails architecturaux	détail sculpté	nid avec oiseau
rue des Murailles		clôtures	piliers	
1 rue du Treuil		patrimoine d'usage	puits	
2 rue du Treuil		patrimoine d'usage	pigeonnier	trous à pigeons
rue du Treuil	angle rues Bazière et de Lisée	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
rue Pas de l'Eolienne		patrimoine d'usage	puits	et auge

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
61 avenue d'Angoulins		patrimoine d'usage	moulin	à vent
81 avenue d'Angoulins		clôtures	piliers	
boulevard de Lattre de Tassigny	parvis de l'Eglise	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
chemin des Hautes Terres d'Angoute	cimetière municipal n°1	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	élément de cimetière	6 tombes
chemin des Hautes Terres d'Angoute	cimetière Mérovingien	patrimoine commémoratif	monument funéraire	
7 rue de l'Yser		clôtures	piliers	
41 rue de Poitiers		clôtures	piliers	
1 B rue Georges Charbonneaux		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	encuvement pour canon et bloc passif

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CLAVETTE				
1 chemin de la Cave		clôtures	piliers	
3 chemin de Pommerou		patrimoine d'usage	puits	
chemin des Billettes	n°10 rue du Grand Chemin	patrimoine d'usage	puits	
1 B chemin du Collège		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
impasse de la Margelle		patrimoine d'usage	puits	
1 B rue du Collège		patrimoine d'usage	borne	
4 rue du Collège		patrimoine d'usage	borne	
2 rue du Goyau		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
5 B rue du Grand Chemin		patrimoine d'usage	puits	
6 rue du Grand Chemin		patrimoine d'usage	puits	
12 rue du Grand Chemin		détails architecturaux	date	
32 rue du Grand Chemin		patrimoine d'usage	puits	
rue du Grand Chemin	angle chemin des Billettes	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
4 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
7 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
10 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
13 rue du Moulin		patrimoine d'usage	borne	
16 B rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
28 rue du Moulin		patrimoine d'usage	œil-de-bac	
30 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
34 rue du Moulin		détails architecturaux	pan coupé	
34 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CROIX-CHAPEAU				
9 avenue de la Libération		patrimoine d'usage	puits	
avenue de la Libération		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
avenue de la Libération	angle rue de Salles	patrimoine d'usage	puits	
impasse du Puits fleuri		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit La Garde aux Valets		patrimoine d'usage	puits	
2 rue du Paradis	porte rue de Salles	détails architecturaux	porte sculptée	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
DOMPIERRE-SUR-MER				
1 le Moulin de Chichillon		patrimoine d'usage	moulin	à vent
1 le Moulin de Chichillon		patrimoine d'usage	puits	
	Canal de Marans	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	casematte, tourelle de blockauss
	Canal de Marans	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	casematte, tourelle de blockauss
	Canal de Marans	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	casematte, tourelle de blockauss
1 avenue de la Gare		clôtures	piliers	
2 avenue de la Gare		patrimoine d'usage	puits	
10 avenue de la Gare		clôtures	piliers	
12 avenue de la Gare		clôtures	mur-bahut	y compris piliers et claire-voie et mur en mœllons
12 avenue de la Gare		patrimoine d'usage	puits	
17 avenue de la Gare		clôtures	piliers	
25 avenue de la Gare		patrimoine d'usage	puits	
3 avenue de la Libération		détails architecturaux	gargouilles	
8 avenue de la Libération		clôtures	piliers	
11 B avenue de la Libération		clôtures	piliers	
12 avenue de la Libération		clôtures	ensemble d'entrée	portes cochère et piétonne
12 avenue de la Libération		détails architecturaux	façade	
chemin des Epinettes		patrimoine d'usage	puits	
3 impasse de la Grelèterie		patrimoine d'usage	puits	
3 impasse des Écoles		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piètonne, mur
5 impasse des Écoles		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piètonne
9 impasse du Château		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit Belle Croix		patrimoine autour de l'eau	pont	
lieu-dit Chagnolet		patrimoine autour de l'eau	pont	
lieu-dit Fief de la Garenne	gare	patrimoine d'usage	puits	puits d'aération
lieu-dit Grolleau		patrimoine autour de l'eau	pont	voute
lieu-dit Mouillepied		patrimoine autour de l'eau	pont	
place de Verdun		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
place du 19 mars 1962		patrimoine d'usage	puits	
8 rue de la Fromagère		clôtures	piliers	
11 rue de la Fromagère		patrimoine d'usage	puits	
15 rue de la Fromagère		clôtures	piliers	
21 rue de la Fromagère		patrimoine d'usage	puits	et piliers
4 rue de la Sablière	angle rue des Hirondelles	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
DOMPIERRE-SUR-MER				
4 rue de la Tonnelle		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	tourelle
4 rue de la Tonnelle		patrimoine d'usage	four	traces d'anciens fours à chaux
3 rue de l'Eglise		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
3 rue de l'Harmonie	rue Georges Clémenceau	clôtures	porte piétonne	
17 rue de Montplaisir		patrimoine d'usage	lavoir	
17 rue de Rompsay		clôtures	ensemble d'entrée	
7 rue des Fontaines		clôtures	piliers et mur en mœllons	
rue des Oiseaux		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
2 rue des Roses		clôtures	piliers	
1 B rue du Canal		détails architecturaux	œil-de-bœuf	
1 rue du Général de Gaulle		clôtures	ensemble d'entrée	grille et pilier (1)
5 rue du Général de Gaulle	rue de l'Union	clôtures	piliers	
48 rue du Général de Gaulle	rue de l'Adjudant Gallant	clôtures	piliers	
73 rue du Général de Gaulle		clôtures	piliers et grille	
79 rue du Général de Gaulle		clôtures	piliers	
85 rue du Général de Gaulle		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
27 rue du Moulin		clôtures	piliers	
1 rue Georges Clémenceau		clôtures	piliers et grille	
4 rue Hector Talvart		patrimoine d'usage	puits	
14 rue Joseph Tournade	à l'arrière, rue du Général de Gaulle	clôtures	piliers et grille	
11 rue Maubec		patrimoine d'usage	puits	
13 rue Maubec		patrimoine d'usage	puits	
rue Saint-Léonard		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
3 rue Traversière		clôtures	pilier	
23 Grande Rue		clôtures	piliers	
25 Grande Rue		clôtures	piliers	
27 Grande Rue		clôtures	piliers	
32 Grande Rue		clôtures	pilier	
44 Grande Rue		clôtures	piliers	
46 Grande Rue		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ESNANDES				
3 avenue de la République		clôtures	piliers	
23 avenue de la République		clôtures	piliers	
18 avenue de la République		clôtures	piliers	
lieu-dit Coup de Vague		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit le Rocher		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
place de Thorens Glières		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
place du Clopet		patrimoine autour de l'eau	écluse	
18 rue de Chypre		patrimoine d'usage	puits	
rue de la Jalousie		patrimoine d'usage	puits	
2 rue de la Prée de Sion		détails architecturaux	date	
4 rue de l'Eglise	rue des frères Guenon et Victimes de Guerre	patrimoine d'usage	puits	
20 rue de l'Eglise	sur façade donnant rue des Frères Guenon	détails architecturaux	yeux-de-bœuf	
26 B rue de l'Eglise	angle de la rue des Forêts et de la rue des Frères Guénon	détails architecturaux	pan coupé	
47 rue de l'Eglise		détails architecturaux	pan coupé	
52 B rue de l'Eglise		détails architecturaux	yeux-de-bœuf	
61 rue de l'Eglise		patrimoine d'usage	puits	
70 rue de l'Eglise		clôtures	piliers	
85 rue de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	vierge	
rue de l'Eglise	au niveau des n°19 et 20	patrimoine d'usage	puits	
rue de l'Eglise	dans venelle entre les n°19 et 21	patrimoine d'usage	puits	
rue de l'Eglise	parc de stationnement devant le n°75	patrimoine d'usage	puits	
8 rue de l'Océan		clôtures	piliers	
18 rue de l'Océan		clôtures	piliers	
22 rue de l'Océan		patrimoine d'usage	puits	
31 rue de l'Océan	sur placette	patrimoine d'usage	puits	
39 rue de l'Océan		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
1 rue des Clos		patrimoine d'usage	puits	
6 rue des Écoles		détails architecturaux	pan coupé	
6 rue des Frères Guenon et Victimes de Guerre	rue des Boucholeurs	détails architecturaux	date	
1 B rue des Frères Guenon et Victimes de Guerre	rue de l'Eglise	clôtures	piliers	
4 rue des Frères Guenon et Victimes de guerre		clôtures	pilier	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ESNANDES				
11 rue «des Frères Guenon et Victimes de Guerre»		détails architecturaux	appuis de fenêtre	
13 rue «des Frères Guenon et Victimes de Guerre»		patrimoine d'usage	puits	
8 B rue des Frères Guenon et Victimes de guerre		patrimoine d'usage	puits	
1 rue d'Orbigny		détails architecturaux	pan coupé	
2 rue d'Orbigny		patrimoine d'usage	moulin	à vent
8 rue d'Orbigny		clôtures	pilier	
10 rue d'Orbigny		détails architecturaux	œil-de-bœuf	
11 rue d'Orbigny		patrimoine d'usage	puits	
3 B rue du Couchant		patrimoine d'usage	puits	
20 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
rue du Moulin	entre les n°23 et 27	patrimoine d'usage	moulin	à vent
3 B rue Patrice Walton		détails architecturaux	œil-de-bœuf	
4 rue Patrice Walton		détails architecturaux	date	
8 B rue Patrice Walton		détails architecturaux	pan coupé	
18 rue Patrice Walton		détails architecturaux	pan coupé	
21 rue Patrice Walton		patrimoine d'usage	puits	
9 rue Pierre Mendès-France		patrimoine d'usage	puits	
11 rue Patrice Walton		détails architecturaux	pans coupés et date	
	pointe Saint-Clément	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	casemate
	pointe Saint-Clément	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	pointe Saint-Clément	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	pointe Saint-Clément	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	pointe Saint-Clément	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARNE				
lieu-dit Casse Fève	parcelles ZC0281 et ZC0546	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Pas des Eaux	parcelle ZD0018	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit Pré Oregon	parcelle ZC0097	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit Pré Oregon	parcelle ZC0104	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
place de la Liberté		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	mégalhite	
6 rue de Châtelaillon		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et grille
rue de Châtelaillon	au niveau de l'Otus	patrimoine autour de l'eau	pont	grille ferronnerie
14 rue de l'Eglise		clôtures	piliers	
rue de l'Eglise	au niveau de l'Otus	patrimoine autour de l'eau	pont	et passerelle piétonne, pierre
rue de l'Otus et Nationale		patrimoine autour de l'eau	pont	
3 rue de Parthenay		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
3 rue de Parthenay		détails architecturaux	œil-de-bœuf	
13 rue de Parthenay		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et murs pour grille piétonne
24 rue de Parthenay		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
52 B rue Nationale		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
9 rue Vivonne		détails architecturaux	porte cochère	arc, encadrement et pierre d'angle
18 rue Vivonne		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et murs arcqués

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARRIE				
chemin de la Bataille	dans une venelle	patrimoine d'usage	puits	
48 chemin de la Ville		patrimoine d'usage	puits	
20 chemin de l'Abbaye		clôtures	piliers	
chemin de l'Abbaye	au niveau du rond-point avec RD 204	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
26 grande rue de Grolleau		clôtures	ensemble d'entrée	
33 place de la Mairie		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et double porte piétonne
place de la Mairie		patrimoine d'usage	puits	
place de l'Eglise		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
place de l'Eglise		patrimoine d'usage	puits	
6 rue de la Gendarmerie		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
1 rue de la Madeleine		clôtures	piliers	
6 rue de la Madeleine		détails architecturaux	trace	de porte
2 rue de l'Alerte		patrimoine d'usage	puits	
1 rue de la Providence		patrimoine d'usage	puits	
13 rue de l'Aurore		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et murs en arrondi
20 rue de l'Aurore		détails architecturaux	passage couvert	
rue de l'Aurore	entre les n°3 et 11	clôtures	ensemble d'entrée	piliers et murs arcqués
12 rue des Canons		clôtures	piliers	
18 rue des Canons		clôtures	piliers	
30 rue des Canons		clôtures	pilier	
32 rue des Ecoles		patrimoine d'usage	puits	
ruelle de la Voute		détails architecturaux	passage couvert	
ruelle du Château d'Eau		patrimoine d'usage	puits	
2 rue au Moulin d'Amour		patrimoine d'usage	moulin	vestige du moulin d'amour

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA ROCHELLE				
33 rue des Salines		patrimoine d'usage	moulin	à vent
25 rue du Lignon		détails architecturaux	fronton avec blason	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		LAGORD		
2 avenue du Fief des Jarries		clôtures	ensemble d'entrée	portes pietonnes et cochère
2 avenue du Fief des Jarries		patrimoine d'usage	moulin	à vent
lieu-dit Fief du Bois Barré	parcelle ZA0004	patrimoine d'usage	fontaine	
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit le Clavier	parcelle AB1265	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
rue de la Boularde	rond-point de La Plouzière	patrimoine d'usage	puits	et bancs
8 rue de la Métairie		patrimoine d'usage	puits	
31 rue de la Métairie		patrimoine d'usage	puits	
11 rue de l'Ebeaupin		patrimoine d'usage	puits	
55 rue des Maraîchers		clôtures	piliers	
rue du Bois d'Huré		clôtures	ensemble d'entrée	grille, piliers, porte piétonne, pont
rue du Bois d'Huré		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
rue du Bois d'Huré	parc du château du Bois d'Huré	patrimoine d'usage	pigeonnier	
rue du Cimetière	cimetière	clôtures	piliers	
rue du Cimetière	parvis de l'Eglise	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
rue du Cimetière	parc	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
4 rue du Fief Nouveau		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
3 rue du Moulin Benoist		clôtures	piliers	
rue du Moulin Benoist		clôtures	ensemble d'entrée	murs en arc de cercle, porte piétonne
8 rue du Moulin de Vendôme		patrimoine d'usage	moulin	à vent
4 rue du Ramigeon	coté venelle	patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LAGORD				
rue du Ramigeon	devant le n°4	patrimoine d'usage	puits	
23 rue du Treuil des Filles		clôtures	piliers et mur arrondi	
12 venelle Lamarre		patrimoine d'usage	puits	et piliers
venelle Lamarre		détails architecturaux	façade	arrondie

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		L'HOUMEAU		
	parc municipal	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
	parc municipal	patrimoine d'usage	réservoir d'eau	
123 avenue du Clavier		clôtures	piliers	
esplanade Charles de Gaulle	à proximité de la Mairie	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
RD 106	parcelle ZB0155	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	ancien réservoir d'hydrocarbures
RD 106	parcelle ZB0155	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	ancien réservoir d'hydrocarbures
RD 106	parcelle ZA0018	patrimoine d'usage	puits	
rue de Beauséjour		clôtures	piliers	
1 rue de la Plage		clôtures	piliers et grille	
1 rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
rue de la République	parc municipal	clôtures	ensemble d'entrée	piliers doublés, mur-bahut grille
rue de la République	dans le parc municipal	patrimoine d'usage	pigeonnier	
134 rue de La Rochelle		détails architecturaux	inscription	
rue de l'Ajonc		clôtures	piliers et puits adjacent	
1 rue de l'Océan		clôtures	piliers	
rue de l'Océan		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
rue des Chrysanthèmes		clôtures	piliers	
rue du Front de Mer		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
rue du Front de Mer		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
16 rue du Port		détails architecturaux	niche	
26 rue du Port		patrimoine d'usage	moulin	à vent
2 rue Raymond Jean		détails architecturaux	traces	de portes cintrées
rue Sainte-Anne	face au n°3	patrimoine d'usage	puits	
rue Sainte-Anne	à coté du n°8	patrimoine d'usage	puits	
	parc municipal	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
	parc municipal	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
	parc municipal	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
	parc municipal	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
3 rue des Lions		patrimoine d'usage	pigeonnier	trous à pigeons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		MARSILLY		
lieu-dit la Pelle		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Pelle		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Pelle		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Pelle		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Pelle		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Pelle		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Martinais	parcelle ZO0122	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bloc a priori passif
lieu-dit les Martinais	parcelle ZV0013	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit les Martinais		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Martinais		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Ploquines	parcelle ZO0195	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit les Ploquines	en bordure de falaise	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	encuvement
lieu-dit les Ploquines		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Ploquines		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Ploquines		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Ploquines		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit les Ploquines		patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
lieu-dit la Pelle	parcelle ZO0207	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit la Pelle	sur le bord de falaise - parcelle ZO0003	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	ouvrage passif
4 A place de l'Abbé Coll		détails architecturaux	porte	
rue de la Richardière	en bordure de la rue, dans l'espace boisé	clôtures	ensemble d'entrée	
7 rue de La Rochelle		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, mur-bahut, grilles
8 rue de l'Ancienne Poste		patrimoine d'usage	puits	
24 rue de l'Ancienne Poste		clôtures	porte	
30 rue de l'Ancienne Poste		clôtures	piliers	
37 rue de l'Ancienne Poste		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, murs arcqués et banc
41 rue de l'Ancienne Poste		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne et grilles
rue de l'Ancienne Poste	devant le n°37	patrimoine d'usage	puits	
4 rue de l'Eglise		détails architecturaux	porte	
17 rue de l'Eglise		clôtures	piliers	
17 rue de l'Eglise		patrimoine d'usage	puits	
25 B rue de l'Eglise		détails architecturaux	porte	encadrement et date
34 rue de Nantilly		clôtures	piliers	
34 rue de Nantilly		détails architecturaux	œil-de-bœuf	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
MARSILLY				
11 rue de Villedoux		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, portail et porte en bois, murs adjacents
19 rue de Villedoux		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, portail et porte en bois, murs adjacents
rue des Écoles	angle rue du Chemin Bas	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
7 rue des Varennes		patrimoine d'usage	pigeonnier	
rue des Viviers		patrimoine autour de l'eau	cabane	
rue des Viviers		patrimoine autour de l'eau	cabane	
24 rue du Château d'Eau		clôtures	piliers	
5 rue du Four		patrimoine d'usage	puits	
rue du Palais		patrimoine d'usage	puits	
6 rue du Port		détails architecturaux	gargouille	
15 rue du Port		clôtures	piliers	
16 rue du Port		détails architecturaux	fenêtre	
23 rue du Port		détails architecturaux	porte	date et banc ?
26 rue du Port		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille et porte piétonne
28 rue du Port		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille, porte piétonne et banc
40 T rue du Port		détails architecturaux	œil-de-bœuf	
42 rue du Port		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille et porte piétonne
58 B rue du Port		patrimoine d'usage	moulin	à vent
5 rue du Puits		patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
MONTROY				
chemin du Bosquet		patrimoine d'usage	puits	
rue de la Maison Neuve		patrimoine d'usage	puits	
22 rue de la Rabière		clôtures	piliers	et mur en mœllons adjacent
11 rue de Saint-Julien		clôtures	piliers	
rue des Ormeaux		détails architecturaux	porte d'entrée	
40 B Grande Rue		clôtures	piliers	
44 Grande Rue		détails architecturaux	fronton mairie	
48 Grande Rue		détails architecturaux	pan coupé	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
NIEUL-SUR-MER				
cour de la Convention		patrimoine d'usage	puits	
10 cour des Grolles		patrimoine d'usage	puits	et timbre
1 impasse de Pones		patrimoine d'usage	puits	
1 A impasse des Pones		patrimoine d'usage	pigeonnier	trous à pigeons
3 impasse des Pones		détails architecturaux	ouvertures étroites	
4 impasse des Pones		clôtures	piliers	
impasse des Pones		détails architecturaux	détail sculpté	
lieu-dit le Petit Grimaud		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit les Groies	parcelle ZM0036	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	
lieu-dit Porc Pendu		patrimoine d'usage	fontaine	
1 rue de Beauregard		clôtures	ensemble d'entrée	
13 rue de Beauregard		détails architecturaux	graffiti	graffiti protestant
19 rue de Beauregard		détails architecturaux	porte cochère	
23 rue de Beauregard		patrimoine d'usage	œil-de-bac	
27 rue de Beauregard	à l'intérieur de la cour	détails architecturaux	porte d'entrée, détail sculpté	
34 rue de Beauregard		détails architecturaux	date	LAN 6
40 rue de Beauregard		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
rue de Beauregard	devant le n°54B	patrimoine d'usage	puits	
rue de Champ-Pinson		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	ancien réservoir d'hydrocrabures
14 rue de la Chapelle		patrimoine d'usage	four	à chaux ou céramique
3 B rue de Lauzières		détails architecturaux	détail sculpté	enseigne
17 rue de Lauzières		détails architecturaux	détail sculpté	Bachus ou Dionysos
28 rue de Lauzières		clôtures	piliers	
14 rue de l'Océan		détails architecturaux	linteau	
24 rue de l'Océan		patrimoine d'usage	cadran solaire	
27 rue de l'Océan		clôtures	porte piétonne	
35 rue de l'Océan		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	statue	vierge
38 rue de l'Océan		patrimoine d'usage	pigeonnier	trous à pigeons
40 rue de l'Océan		clôtures	piliers	
rue de l'Océan	n°27 et 29	détails architecturaux	œil-de-bœuf	
20 B rue des Lilas		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
30 B rue des Mille Fleurs		clôtures	piliers	
35 rue des Mille Fleurs		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
NIEUL-SUR-MER				
40 rue des Mille Fleurs		patrimoine d'usage	puits	
1 rue des Mottes		patrimoine d'usage	puits	et timbre
12 B rue des Mottes		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et grille
rue des Mottes	n°13 et 13B	patrimoine d'usage	puits	
1 rue des Salines		clôtures	piliers	
1 rue des Salines		patrimoine commémoratif	stèle	
2 rue du Canada		patrimoine d'usage	puits	
16 rue du Canada		détails architecturaux	date	1804
10 rue du Château		patrimoine d'usage	puits	
18 rue du Château		détails architecturaux	porte	
26 rue du Château		patrimoine d'usage	puits	
23 rue du Port		patrimoine d'usage	puits	
30 rue du Port		détails architecturaux	trace	de porte
32 rue du Port		détails architecturaux	plaque	enseigne
100 rue du Port		clôtures	piliers	
7 rue du Treuil Boulard		détails architecturaux	détail sculpté	angelots
8 rue du Treuil Boulard		détails architecturaux	date	1748
12 rue du Treuil Boulard		détails architecturaux	date	1660
12 rue du Treuil Boulard		détails architecturaux	œil-de-bœuf	
23 rue du Treuil Boulard		patrimoine d'usage	puits	
rue du Vieux Port		patrimoine autour de l'eau	pont	et bornes
1 B rue Léonce Vieljeux		clôtures	porte piétonne	
4 B rue Léonce Vieljeux	sur la place	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
6 rue Léonce Vieljeux		détails architecturaux	date	1789
14 rue Léonce Vieljeux	angle avenue de La Rochelle	patrimoine d'usage	puits	
2 rue Saint-Blaise	bibliothèque municipale	détails architecturaux	pan coupé et fronton, cheminée, inscription (PTT)	
rue de Beauregard	entre n°30 et 32	patrimoine autour de l'eau	pont	
rue de Champ-Pinson		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	ancien réservoir d'hydrocarbures
28 rue des Mille Fleurs		clôtures	piliers	
	pointe de Mortefoin	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
	pointe de Digolet	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PÉRIGNY				
6 allée du Cimetière		patrimoine d'usage	puits	
3 rue de la Garenne		patrimoine d'usage	puits	
8 rue de Saint-Martin		patrimoine d'usage	puits	
32 rue des Aigrettes		patrimoine d'usage	puits	
46 T rue des Écoles		patrimoine d'usage	puits	
48 rue des Écoles		patrimoine d'usage	puits	
9 rue des Trois Puits		patrimoine d'usage	puits	
2 rue du Canal		patrimoine d'usage	puits	
28 B rue du Château		patrimoine d'usage	puits	
60 rue du Péré		patrimoine d'usage	puits	
88 rue du Péré		patrimoine d'usage	puits	
99 rue du Péré		patrimoine d'usage	puits	
2 rue du Poteau		patrimoine d'usage	puits	
8 rue du Poteau		patrimoine d'usage	puits	
20 rue du Stade		patrimoine d'usage	puits	
25 Grande Rue		clôtures	piliers et grille	
42 Grande Rue		patrimoine d'usage	puits	
117 Grande Rue		clôtures	ensemble d'entrée	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PUILBOREAU				
chemin d'Auvergne		patrimoine d'usage	puits	
chemin de la Tourtillière		clôtures	ensemble d'entrée	
cour d'Aquitaine		patrimoine d'usage	puits	
cour de Baillac		patrimoine d'usage	puits	
cour du Périgord		patrimoine d'usage	puits	
impasse d'Artois		patrimoine d'usage	puits	
impasse de la République		patrimoine d'usage	puits	
impasse de l'Aunis		patrimoine d'usage	puits	
impasse de Touraine		patrimoine d'usage	puits	
impasse des Maronniers		patrimoine d'usage	puits	
impasse du Dauphiné		patrimoine d'usage	puits	
impasse du Presbytère		patrimoine d'usage	puits	avec timbre et petit lavoir
impasse du Presbytère		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit la Tourtillière		clôtures	ensemble d'entrée	
lieu-dit la Tourtillière		clôtures	piliers	
lieu-dit les Caspierres		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit les Caspierres		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit les Caspierres		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
rue du Château d'Eau	à l'intersection avec RD 9	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
14 T rue Alsace-Loraine		patrimoine d'usage	puits	
26 rue Alsace-Loraine		clôtures	piliers	
1 rue de Baillac		patrimoine d'usage	puits	
3 rue de Baillac		clôtures	piliers	
10 rue de Baillac		patrimoine d'usage	banc	banc montoir
1 rue de Beaulieu		patrimoine d'usage	moulin	à vent
2 rue de Beauséjour	sur la rue de Baillac	clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
18 rue de Grammont		patrimoine d'usage	puits	
6 rue de la République	puits sous appenti à droite dans la cour	clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
13 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
23 B rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
33 rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
41 rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
45 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
54 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
1 rue de la Vallée		clôtures	ensemble d'entrée	portes pietonne et cochère

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PUILBOREAU				
rue de la Voute		patrimoine d'usage	puits	
impasse des Cailloux 2 rue de Provence		patrimoine d'usage détails architecturaux	puits pan coupé	
rue de Provence		patrimoine d'usage	puits	
rue de Savoie		patrimoine d'usage	puits	
30 rue des Chardonnerets	chez Martin	patrimoine d'usage	puits	
rue des Chardonnerets		patrimoine d'usage	puits	
13 rue des Lilas		clôtures	piliers	
4 B rue des Vignes		patrimoine d'usage	puits	
rue Saint-Vincent	square face de la médiathèque municipale	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
6 rue Villeneuve		patrimoine d'usage	puits	et 2 timbres
5 rue de Baillac		détails architecturaux	pierre de réemploi	
13 grande rue de la Motte		patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-CHRISTOPHE				
35 chemin de la Ville		clôtures	ensemble d'entrée	porte piétonne, mur mœllons et pierre de taille
59 chemin de la Ville		clôtures	piliers	
chemin de l'Eglise		patrimoine d'usage	pigeonnier	
chemin de Tesson		patrimoine d'usage	trace	passage à barriques
chemin de Virson et chemin d'Aigrefeuille		patrimoine d'usage	puits	
8 chemin du Gué		patrimoine d'usage	pigeonnier	
place des Écoles		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
2 route d'Aigrefeuille		clôtures	piliers	
8 route de Cugné		patrimoine d'usage	puits	
17 route de Marans		patrimoine d'usage	œil-de-bac	
21 route de Marans		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
22 route de Marans		détails architecturaux	encadrement de porte et génoise	
25 route de Marans		patrimoine d'usage	puits	
32 route de Marans	route de Cugné	patrimoine d'usage	trace	passage à barriques
route de Marans		patrimoine autour de l'eau	pont	et 2 bornes
4 route de Virson		patrimoine d'usage	puits	
5 rue des Malettes		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, murs arcqués, portail bois
15 rue du Pont		patrimoine d'usage	puits	
rue du Pont		patrimoine autour de l'eau	pont	
2 petite rue du Bourg		patrimoine d'usage	pigeonnier	
22 petite rue du Bourg		patrimoine d'usage	pigeonnier	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINTE-SOULLE				
1 chemin des Batailles		patrimoine d'usage	puits	
3 chemin des Batailles		patrimoine d'usage	puits	
7 chemin du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
chemin du Pressoir	le long du n°1 rue du Chemin Vert	patrimoine d'usage	puits	
4 impasse des Bois		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille et porte piétonne
place du Cercle		patrimoine d'usage	puits	
28 route de Nantes		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
19 rue de Chavagne		patrimoine d'usage	puits	
rue de Chavagne	entre le n°25 et 27	patrimoine d'usage	puits	
2 rue de la Robertrie		clôtures	piliers et grille	
6 rue de la Robertrie		patrimoine d'usage	puits	
19 rue de la Roche Bertin		patrimoine d'usage	puits	
28 rue de la Roche Bertin		clôtures	piliers et grille	
49 rue de la Roche Bertin		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille, et porte piétonne
22 rue de l'Aquitaine		clôtures	ensemble d'entrée	piliers
7 rue de l'Aunis		clôtures	piliers	
7 rue de l'Aunis		patrimoine d'usage	puits	
12 rue de l'Aunis		clôtures	piliers	
18 rue de l'Aunis		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille et 2 portes piétonnes
35 rue de l'Aunis		clôtures	piliers	
39 rue de l'Aunis	derrière la Mairie	patrimoine d'usage	puits	
50 rue de l'Aunis		clôtures	piliers	
53 rue de l'Aunis		patrimoine d'usage	puits	
rue de l'Aunis	n°56 et 58	clôtures	piliers	
16 rue des Hirondelles		clôtures	piliers et grille	
30 rue des Marronniers		clôtures	ensemble d'entrée	porte piétonne
30 rue des Marronniers		patrimoine d'usage	puits	
rue des Marronniers	à l'angle avec la rue Lamartine	patrimoine d'usage	puits	
1 rue du Clos Fleuri		patrimoine d'usage	puits	
4 rue du Clos Fleuri		patrimoine d'usage	puits	
5 rue du Clos Fleuri		patrimoine d'usage	puits	
rue du Périgord	devant le n°24 rue du Périgord	patrimoine d'usage	puits	
4 rue du Petit Village		patrimoine d'usage	puits	
7 rue du Petit Village		patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINTE-SOULLE				
5 rue du Poitou		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille et porte piétonne
31 rue du Poitou		clôtures	piliers	
66 rue du Poitou		clôtures	piliers	
66 A rue du Poitou		clôtures	piliers	
rue du Poitou	n°65 et 67	clôtures	piliers	
5 rue Lamartine		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et grille
14 rue Lamartine		patrimoine d'usage	puits	
3 rue Poitou		patrimoine d'usage	puits	
	chemin rural en prologment de la rue des Sources - parcelle YD47	patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-MÉDARD D'AUNIS				
13 Petite Rue	rue de la Borderie	patrimoine d'usage	pigeonnier	
15 Petite Rue	rue de la Borderie	patrimoine d'usage	puits	
allée des Écoles	devant les écoles	patrimoine d'usage	puits	
1 chemin de la Vallée		patrimoine d'usage	puits	
5 chemin de la Vallée		patrimoine d'usage	puits	
1 chemin de Manigau		patrimoine d'usage	puits	
chemin des Abetilles		patrimoine d'usage	puits	
2 chemin des Tourettes		patrimoine d'usage	puits	
chemin des Tourettes	route de La Jarrie	clôtures	piliers	
chemin des Tourettes		patrimoine d'usage	puits	
chemin des Tourettes		patrimoine d'usage	réservoir d'eau	
2 chemin du Vieux Four		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit la Brangelière		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit le Machet-Ouest		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit les Moquettes	parcelle H1172	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
lieu-dit Les Près Moty		patrimoine d'usage	fontaine	
route du Bois Raud		patrimoine d'usage	pigeonnier	trous à pigeons
route du Bois Raud		patrimoine d'usage	puits	
4 T rue de Chavanier		patrimoine d'usage	puits	
14 rue de Chavanier		patrimoine d'usage	puits	
16 rue de Chavanier		clôtures	piliers	
27 rue de Chavanier		patrimoine d'usage	puits	
2 rue de la Barrére		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et grille
3 rue de la Barrére		patrimoine d'usage	puits	
20 rue de la Barrére		patrimoine d'usage	puits	
1 rue de la Bataille		patrimoine d'usage	puits	
6 E rue de la Bauge		patrimoine d'usage	puits	
2 rue de la Borderie		patrimoine d'usage	puits	
6 A rue de la Borderie		patrimoine d'usage	puits	
7 rue de la Borderie		patrimoine d'usage	puits	
13 T rue de la Borderie		patrimoine d'usage	trace	passage à barriques
15 rue de la Borderie		patrimoine d'usage	puits	
18 rue de la Borderie		clôtures	piliers	
1 rue de la Couronne		patrimoine d'usage	puits	
3 rue de la Croix		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-MÉDARD D'AUNIS				
8 rue de la Croix		patrimoine d'usage	trace	passage à barriques
13 rue de la Liberté	rue Godinet	patrimoine d'usage	pigeonnier	
15 rue de la Liberté		patrimoine d'usage	puits	et timbre
16 rue de la Liberté		patrimoine d'usage	puits	
rue de la Liberté		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	vierge	
rue de la Liberté		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
8 rue des Franches		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
1 rue des Jariolles		patrimoine d'usage	puits	
10 rue des Jariolles		patrimoine d'usage	puits	
8 rue des Ormeaux		patrimoine d'usage	puits	
9 rue des Ormeaux		patrimoine d'usage	puits	
1 rue du Mazureau		patrimoine d'usage	œil-de-bac	
7 rue du Mazureau		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
7 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
16 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
24 rue du Moulin		patrimoine d'usage	œil-de-bac	
37 rue du Moulin		patrimoine d'usage	pierre d'évier	
37 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
61 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
63 rue du Moulin		patrimoine d'usage	puits	
9 rue du Ruisseau		patrimoine d'usage	puits	
15 Grande Rue		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, mur en mœllons adjacent

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-ROGATIEN				
place de la Mairie		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
rue de la Forge	rue de La Rochelle	clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
2 rue de l'Eglise		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
8 rue de l'Eglise		patrimoine d'usage	puits	
1 rue de Nice	angle rue des Murs	clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille, porte piétonne, et piliers secondaires
1 rue de Périgny		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
17 rue de Périgny		patrimoine d'usage	puits	
18 rue de Périgny		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
27 rue de Périgny		patrimoine d'usage	puits	
1 rue des Écoles		patrimoine d'usage	puits	
8 rue des Écoles		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
rue du 19 mars 1962	cimetière	clôtures	piliers	
7 rue du Couvent		patrimoine d'usage	puits	
11 rue du Four	angle rue de la Forge	clôtures	piliers	
1 rue du Parc		clôtures	piliers	
rue Villa Donatien		clôtures	piliers	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-VIVIEN				
impasse des Cougnauds		patrimoine d'usage	puits	
place de la Mairie		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
rue de la Barbotière	parcelle ZI0007	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
10 rue du Marais Doux		clôtures	ensemble d'entrée	murs et piliers (4)
	dans l'enceinte du cimetière	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	croix	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-XANDRE				
28 allée de Candé		clôtures	piliers	
9 allée du Mail		patrimoine d'usage	puits	
chemin de Bel Air		patrimoine d'usage	fontaine	
1 impasse des Iris		patrimoine d'usage	puits	
lieu-dit la Sauzaie		patrimoine d'usage	puits	
6 passage du Muguet		patrimoine d'usage	puits	
place de la Libération		patrimoine commémoratif	monument aux morts	
6 rue Cavelier de la Salle		patrimoine d'usage	puits	
27 rue de la Butellerie		clôtures	piliers	
1 rue de la Godinerie		clôtures	piliers	
14 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
16 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
24 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
27 rue de la République		clôtures	piliers	
35 rue de la République		détails architecturaux	passage couvert	
37 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
46 rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte pietonne
47 rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
62 rue de la République		patrimoine d'usage	puits	
2 rue de la Ribotelière	derrière la maison	patrimoine d'usage	puits	
19 rue de la Ribotelière		patrimoine d'usage	puits	
21 rue de la Ribotelière		clôtures	piliers	
rue de la Ribotelière	à l'intersection avec la rue du Bosquet	clôtures	ensemble d'entrée	grille, piliers et contrefort
17 rue de La Rochelle		patrimoine d'usage	puits	
24 rue de La Rochelle	angle impasse des Viollettes	patrimoine d'usage	puits	
25 rue de La Rochelle		clôtures	ensemble d'entrée	pilliers et porte piétonne
27 rue de Lagord		patrimoine d'usage	puits	
3 rue de l'Océan		clôtures	ensemble d'entrée	piliers
1 rue de Marans		patrimoine d'usage	puits	
4 rue de Marans	sur la façade côté rue de la République	patrimoine d'usage	puits	et pilier contigu
5 rue de Saint-Xandre		patrimoine d'usage	puits	
7 rue des Moissons		patrimoine d'usage	puits	
22 rue des Moissons	rue de La Rochelle	clôtures	piliers	
rue des Moissons	devant n°14, 16 et 18	patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-XANDRE				
42 rue des Patureaux		patrimoine d'usage	puits	
18 rue des Sports		patrimoine d'usage	puits	
9 rue des Vendanges		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
9 rue des Vendanges		patrimoine d'usage	puits	
81 rue d'Esnandes		clôtures	piliers	
85 rue d'Esnandes		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne
9 rue du Bois Noir	bord de route en face du n°9	patrimoine d'usage	puits	
rue du Marché		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SALLES-SUR-MER				
lieu-dit le Moulin de Plaisance		patrimoine d'usage	moulin	à vent
place de la Liberté		patrimoine d'usage	puits	
place de la Mairie		patrimoine d'usage	puits	
place de la Mairie		patrimoine d'usage	puits	
9 rue de Bouteville		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne et murs adjacents
30 rue de Bouteville		patrimoine d'usage	puits	
rue de la Borderie et de la Croix des Fleurets		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	calvaire	
2 rue de la Vacherie		patrimoine d'usage	puits	
5 rue de l'Herbaudière		patrimoine d'usage	puits	
2 rue de l'Héronière		patrimoine architectural	tour	crénelée
2 rue de l'Héronière	angle rue du Panzay	patrimoine d'usage	borne	2 bornes et muret maçonné
21 rue de l'Héronière		patrimoine d'usage	puits	
rue des Écoles		patrimoine d'usage	puits	
3 rue des Sept Cheminées		patrimoine d'usage	puits	
3 rue des Touvents		patrimoine d'usage	puits	
5 rue des Touvents		patrimoine d'usage	puits	
16 rue du Bois des Grèves		patrimoine d'usage	puits	
18 rue du Bois des Grèves		patrimoine d'usage	puits	
4 rue du Panzay		détails architecturaux	détail sculpté	cochon au blason
7 rue du Panzay		patrimoine d'usage	puits	
rue du Panzay		patrimoine autour de l'eau	pont	
rue du Puits		patrimoine d'usage	puits	
rue Grand'rue	entre les n°13 et 19	patrimoine d'usage	puits	
rue Pierre	parcelle AH14	patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
THAIRÉ D'AUNIS				
1 place de l'Hôpital		patrimoine d'usage	puits	
2 rue de la Casse		clôtures	ensemble d'entrée	
2 rue de la Chapelle		clôtures	piliers	
rue de la Chapelle	cimetière	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
6 rue de la Corderie		détails architecturaux	appui de fenêtre	
8 rue de la Fontaine		détails architecturaux	fenêtre	
8 rue de la Fontaine du Chêne		patrimoine d'usage	puits	
1 rue de la Libération	rue Tournante d'Abbeville	détails architecturaux	appui de fenêtre	
8 rue de l'Aunis	angle rue Henry Roy	patrimoine d'usage	puits	
rue de Verdun	cimetière	patrimoine commémoratif	monument aux morts	
3 rue des Canards		patrimoine d'usage	puits	
6 rue des Canards		patrimoine d'usage	puits	
8 rue des Canards		patrimoine d'usage	puits	
17 rue des Canards		patrimoine d'usage	puits	
rue des Templiers		patrimoine d'usage	puits	
7 rue du Baloir		détails architecturaux	linteau de fenêtre	
1 rue du Clou		patrimoine d'usage	pierre d'évier	
1 rue du Clou		patrimoine d'usage	puits	
2 rue du Four de Dirac	rue des Halles	détails architecturaux	date	
6 rue du Four de Dirac		patrimoine d'usage	pressoir	
11 rue du Four de Dirac		détails architecturaux	fenêtre	
7 B rue du Général De Gaulle		détails architecturaux	date	
9 rue du Général De Gaulle		détails architecturaux	blason	
13 rue du Général De Gaulle		détails architecturaux	inscription, porte à linteau	
6 rue du Meurier		patrimoine d'usage	puits	
2 rue Jean Coyttar		détails architecturaux	date	
8 rue Jean Perry		patrimoine d'usage	puits	
23 rue Jean Perry		patrimoine d'usage	puits	et timbre
29 rue Jean Perry		patrimoine d'usage	puits	
rue Jean Perry		clôtures	piliers	
1 ruelle de la Poterne		patrimoine d'usage	puits	
12 ruelle des Jardins	en bordure de la ruelle Saint Léonard	patrimoine d'usage	puits	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
VÉRINES				
chemin du Château	face au n°7	patrimoine d'usage	puits	
3 chemin du Vilain Nom		détails architecturaux	inscription	
place de la Liberté		patrimoine commémoratif	stèle	et arbre de la libération
place de l'Eglise	dans le jardin de l'ancien presbytère	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	vierge	
place de l'Eglise		patrimoine commémoratif	stèle	
8 rue de la Verrerie		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, grilles et mur en mœllons adjacent
10 rue de la Verrerie		clôtures	ensemble d'entrée	pilier, porte piétonne, murs en mœllons adjacent
rue de la Verrerie	angle rue de la Fontaine Pastour	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	vierge	
4 rue des Charrons		patrimoine d'usage	puits	
23 rue des Fariniers		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne, grilles, arbre
rue des Fariniers	devant le n°20	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	vierge	
12 B rue des Gués		patrimoine d'usage	puits	
13 rue des Gués		patrimoine d'usage	puits	
23 rue des Gués		clôtures	piliers	
23 rue des Gués		patrimoine d'usage	pigeonnier	
rue des Gués		patrimoine autour de l'eau	pont	
20 rue des Saulniers		patrimoine d'usage	puits	
4 rue des Tonneliers		patrimoine d'usage	puits	
16 rue des Tonneliers		patrimoine d'usage	puits	
rue du Château		patrimoine d'usage	puits	
2 rue du Prieuré de Roncevaux		détails architecturaux	inscription	
3 rue Villa Donatien		patrimoine d'usage	puits	
15 rue Villa Donatien		patrimoine commémoratif	stèle	et arbre de la libération
rue Villa Donatien		patrimoine d'usage	puits	
2 ruelle du Syndic		patrimoine d'usage	puits	
3 venelle des Puits		patrimoine d'usage	puits	et timbre
	dans l'enceinte du cimetière	patrimoine commémoratif	monument aux morts	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		YVES		
chemin de l'Eclusier		patrimoine autour de l'eau	pont	
lieu-dit Fief des Demoiselles		fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit Château du Passage	parcelle AH186	patrimoine autour de l'eau	bassin	
lieu-dit le Rocher	parcelle AL0170	fortifications	vestige 2de guerre mondiale	bunker
lieu-dit les Portes du Canal		patrimoine autour de l'eau	écluse	
10 rue des Mouettes		patrimoine commémoratif	monument funéraire	
rue du Noyer		patrimoine commémoratif	stèle	
rue du Saule		patrimoine d'usage	puits	
	Grand Dauphin	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Fief des Demoiselles	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Fief des Demoiselles	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	les Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	les Boucholeurs	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	le Rocher	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	le Rocher	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Prés des Fontaines	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Prés des Fontaines	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Prés des Fontaines	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Prés des Fontaines	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Prés des Fontaines	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Levée des Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Levée des Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	les Boucholeurs	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	les Boucholeurs	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	les Boucholeurs	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	les Boucholeurs	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	le Rocher	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	le Rocher	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Levée des Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Levée des Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Levée des Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	Levée des Chaudières	patrimoine autour de l'eau	ponton de pêche au carrelet	
	dans l'enceinte du cimetière	patrimoine commémoratif	stèle	
	Plateau des Cent Journeaux	patrimoine commémoratif	stèle	

2 / LINÉAIRES

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ANGOULINS-SUR-MER				
avenue des Treuils	résidence des Veaux Verts	clôtures	mur	en mœllons
17 avenue du Général de Gaulle		clôtures	mur	mur-bahut, piliers, grille
avenue du Général de Gaulle	n°64 et n°66	clôtures	mur	mur-bahut, piliers modénature brique
18 avenue Edmond Grasset		détails architecturaux	façade	modénature pierre, corniche, inscription 'MG 1881'
20 avenue Edmond Grasset		détails architecturaux	façade	modénature pierre
26 chemin de la Sapinière		clôtures	mur	en mœllons et mur-bahut en briques y compris grille et piliers
chemin des Genêts	n°12 et n°13	fortifications	mur	d'enceinte d'un ancien fort
chemin des Veaux Verts	résidence des Veaux Verts	clôtures	mur	en mœllons
chemin des Veaux Verts		clôtures	mur	en mœllons
impasse Gambetta	entre la rue Gambetta et la rue Château Gaillard	forme urbaine	venelle	mur en mœllons
lieu-dit le Pont de la Pierre		clôtures	mur	de clos
36 rue Carnot		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et encadrement porte piétonne
6 rue Château Gaillard		clôtures	mur	de clos
rue de la Paix		forme urbaine	venelle	mur en mœllons, végétation en pied de murs
20 rue des Salines		détails architecturaux	façade	modénature pierres et briques
44 rue des Salines		clôtures	mur	en mœllons
29 rue Gambetta		clôtures	mur	mur-bahut, piliers, modénature briques
rue Gambetta	n° 8 et n°12	détails architecturaux	linéaire de façades	modénature sculptée
23 rue Thiers		clôtures	mur	en mœllons
25 rue Thiers		clôtures	mur	mur-bahut, piliers, grille

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
AYTRÉ				
avenue du Commandant Lysiack		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte, portail, mur, guérite
avenue du Commandant Lysiack		forme urbaine	linéaire de façades	façade briques, pas hollandais sheds
24 avenue Edmond Grasset		clôtures	mur	mur-bahut et 3 piliers
31 avenue Edmond Grasset		forme urbaine	linéaire de façades	alignement
33 avenue Edmond Grasset		forme urbaine	linéaire de façades	alignement
41 avenue Edmond Grasset		forme urbaine	linéaire de façades	alignement
44 avenue Edmond Grasset	angle rue Jean Jaurès	forme urbaine	linéaire de façades	
avenue Edmond Grasset		détails architecturaux	façade	
avenue Edmond Grasset	n°47 à 51	forme urbaine	linéaire de façades	modénature
avenue Edmond Grasset	n°44 à 58	forme urbaine	linéaire de façades	
3 rue Albert 1er		clôtures	ensemble d'entrée	chai, mur, piliers, portail bois
10 rue Barbedette	rue Gambetta	clôtures	mur	de clos, piliers portails etc
10 rue Barbedette		clôtures	mur	piliers, porte piétonne, mur en mœllons
rue Barbedette		clôtures	mur	
rue Barbedette	n° 2 à 6 - Colonel Fabien et petite rue Carnot	forme urbaine	linéaire de façades	bâtiments et mur de clos
rue de la Gare	n°1 à 7	forme urbaine	linéaire de façades	bâtiments divers
rue de la Gare	n°2 à 10 - n°1T place de la République	forme urbaine	linéaire de façades	bâtiments R+1, divers
rue de la Gare	n°9 à 33B	forme urbaine	linéaire de façades	bâtiments R+1, divers, piliers
rue de la Gare	n°27 à 29 et n°2 rue du Petit Versailles	forme urbaine	linéaire de façades	modénature, blason
rue de la Paix	n°1 à 5	forme urbaine	linéaire de façades	bâti, mur, porte piétonne etc
1 rue de la Résistance		forme urbaine	linéaire de façades	alignement
3 rue des Cités	angle rue Albert 1er	clôtures	mur	de clos et bâtiments, piliers, porte piétonne
5 rue des Cités	angle rue Victor Hugo et angle rue Albert 1er	forme urbaine	linéaire de façades	façades, murs, portes piétonnes
12 rue des Salines		forme urbaine	linéaire de façades	alignement, chai, grange ou entrepôt
rue des Saulniers	n°4 à 22	forme urbaine	linéaire de façades	alignement, façades, murs, pignons hétéroclites
8 rue du Colonel Fabien	et n°2 rue Gambetta	forme urbaine	linéaire de façades	
rue du Colonel Fabien	mitoyen n°6H	clôtures	mur	bas, épais (arasé?)
rue du Colonel Fabien	n°4, 4B et 6	forme urbaine	linéaire de façades	alignement
rue du Colonel Fabien	n°12 à 16	forme urbaine	linéaire de façades	mur-bahut, piliers, pignons de bâtiments
rue du Colonel Fabien	n°9 à11	forme urbaine	linéaire de façades	
rue du Petit Versailles	n°1 et 1B	forme urbaine	linéaire de façades	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
AYTRÉ				
35 rue Emile Combes		clôtures	ensemble d'entrée	piliers (3)
12 rue Gambetta		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, mur, restes d'un clos
rue Gambetta	n°2 à 10 - n°1 à 3 impasse des Charmilles	forme urbaine	linéaire de façades	piliers , mur-bahut, façades, porche
rue Gambetta	rue Colonel Fabien	forme urbaine	linéaire de façades	
rue Guy Mocquet	n°9 à 13	forme urbaine	linéaire de façades	bâtiment R+1 à l'alignement
rue Guynemer	angle rue de la Résistance	forme urbaine	linéaire de façades	
2 rue Jean Jaurès	angle avenue Edmond Grasset n°40 et n°42	forme urbaine	linéaire de façades	maisons de ville adossées à la propriété
6 B rue Jean Jaurès		clôtures	mur	de clos
7 rue Jean Jaurès	et chemin des Réaux	clôtures	mur	de clos, inclus piliers, portails, porte(s) piétonne
rue Jean Jaurès	rue du Colonel Fabien	clôtures	mur	de clos, inclus piliers, porte piétonne, mœllons appareillés
rue Jean Jaurès	10B et 12	forme urbaine	linéaire de façades	alignement
rue Jean Jaurès	n°4T et 6	forme urbaine	linéaire de façades	compris piliers, portail
17 B rue Nicolas Gargot	allée du Château	clôtures	mur	de clos et de chai, hauteur et nature divers, piliers, mur-bahut, etc
17 rue Pasteur	rue du Petit Versailles	clôtures	mur	en mœllons alités
rue Pasteur	n°1 à 7	forme urbaine	linéaire de façades	
ruelle Edmond Grasset	entre avenue Edmond Grasset et allée de l'Hermitage	forme urbaine	venelle	murs
petite rue Carnot		forme urbaine	venelle	murs et façades

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
BOURGNEUF				
allée des piétons		clôtures	mur	en mœllons
chemin des Bélines		clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée, mur de grange etc
impasse des Trépassés		forme urbaine	venelle	
passage des Mitis		forme urbaine	venelle	
passage des Philantropes		forme urbaine	venelle	
passage des Ramadas		clôtures	mur	en mœllons
passage des Ramadas		forme urbaine	venelle	
passage des Souterrains		forme urbaine	venelle	murs hauts
passage des Tonneliers		forme urbaine	venelle	
passage du Vinaigrier		forme urbaine	venelle	murs hauts de mœllons appareillés
21 rue de Betphage		clôtures	mur	de clos, pignon d'auvent etc
rue de Betphage		clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée
rue de Betphage	cimetière	clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée
rue de Betphage	n°19 à 21 - côté plaine des Sports	clôtures	mur	de clos, mœllons enduit
2 rue de la Chartrie	rue de la Muraille	clôtures	mur	de clos
12 rue de la Chartrie	en bordure de la rue de la Coppinerie et de la rue de la Chartrie	clôtures	mur	en mœllons
14 rue de la Chartrie		clôtures	mur	de clos
16 rue de la Chartrie		clôtures	mur	en mœllons
rue de la Chartrie	n°14 et 16	clôtures	mur	en mœllons
rue de la Chartrie	n° 5 B et 5 T	clôtures	mur	en mœllons, piliers, porte piétonne
1 B rue de la Commanderie		clôtures	mur	en mœllons
1 rue de la Commanderie		clôtures	mur	en mœllons
11 rue de la Commanderie	et passage de la Princesse	détails architecturaux	façade	
27 rue de la Commanderie		détails architecturaux	façade	
37 rue de la Commanderie		détails architecturaux	façade	
45 B rue de la Commanderie		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et murs
51 rue de la Commanderie		détails architecturaux	façade	
rue de la Commanderie	n°1, 1B et n°8 rue de la Chartrie	clôtures	mur	clos, ensemble d'entrée rue de la Chartrie
rue de la Commanderie	n°14 à 22 et rue de la Muraille	clôtures	mur	de clos
rue de la Commanderie	n°54 à 58 - rue de la Muraille angle passage des Députés	clôtures	mur	de clos
rue de la Commanderie	n°68 et 70, en bordure de la rue de la Muraille et du passage des Ramadas	clôtures	mur	de clos
rue de la Commanderie	en bordure de la rue de la Muraille	clôtures	mur	de clos, de pignons, pierre vue, piliers, traces (voutes, meurtrières, ...)

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		BOURGNEUF		
rue de la Commanderie	n°27 à 31 et n°22 rue de la Coppinerie	clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée et porte piétonne voûtée
rue de la Commanderie	n°76 à 86 - en bordure de la rue de la Muraille	clôtures	mur	de clos, façades chai
rue de la Commanderie		détails architecturaux	façade	ordonancement
rue de la Commanderie	n°32 à 36	forme urbaine	linéaire de façades	et pilier au n°36
rue de la Commanderie	n°44 à 52 et passage des Députés	forme urbaine	linéaire de façades	y compris grange au n°44
rue de la Commanderie	n°38 à 42	forme urbaine	linéaire de façades	
28 rue de la Coppinerie		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
34 rue de la Coppinerie		clôtures	mur	de clos, piliers à l'angle, porte piétonne
35 rue de la Coppinerie	arrière des parcelles	clôtures	mur	de clos
36 rue de la Coppinerie		détails architecturaux	façade	modénature pierre
38 rue de la Coppinerie		clôtures	mur	en mœllons
63 rue de la Coppinerie		clôtures	mur	en mœllons
rue de la Coppinerie		clôtures	mur	de clos
rue de la Coppinerie		clôtures	mur	de clos et portes piétonnes
rue de la Coppinerie	n°35 et 37	clôtures	mur	en mœllons appareillés, chaînage pierre
rue de la Muraille	n°4 rue de la Commanderie et n°6 rue de la Chartrie	clôtures	mur	de clos

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
3 avenue du Général Leclerc		clôtures	ensemble d'entrée	
3 B avenue du Général Leclerc		clôtures	ensemble d'entrée	
5 avenue du Général Leclerc		clôtures	ensemble d'entrée	
7 avenue du Général Leclerc		clôtures	ensemble d'entrée	
9 avenue du Général Leclerc		clôtures	ensemble d'entrée	
boulevard Aristide Briand	Syndicat d'Initiative	clôtures	mur	
boulevard Aristide Briand	Syndicat d'Initiative	clôtures	mur	
28 boulevard de la Libération		clôtures	mur	et piliers
70 boulevard de la Mer	angle rue du Marché	clôtures	mur	
20 boulevard de la République	angle rue du Docteur Fatin	clôtures	ensemble d'entrée	mur, piliers et grille
51 boulevard de la République		clôtures	ensemble d'entrée	
67 boulevard de la République		clôtures	ensemble d'entrée	
132 boulevard de la République		détails architecturaux	façade	art-déco
41 Boulevard de Lattre de Tassigny	rue du Président Herriot	clôtures	mur	ferronnerie
chemin des Hautes Terres d'Angoutes	cimetière Mérovingien	clôtures	mur	mur d'enceinte, les 3 entrées et portes
chemin des Hautes Terres d'Angoutes	cimetière Mérovingien	clôtures	mur	mur interne cimetière
chemin des Hautes Terres d'Angoutes	cimetière Mérovingien	clôtures	mur	mur interne cimetière
chemin des Hautes Terres d'Angoutes	cimetière Mérovingien	clôtures	mur	mur interne cimetière
chemin des Hautes Terres d'Angoutes	cimetière Mérovingien	clôtures	mur	mur interne cimetière
12 rue Beauséjour		clôtures	ensemble d'entrée	
19 rue de Barbezieux		clôtures	ensemble d'entrée	mur et piliers
17 rue de la Platière		clôtures	ensemble d'entrée	
33 rue de La Rochelle		clôtures	ensemble d'entrée	
35 rue de La Rochelle		clôtures	ensemble d'entrée	
39 rue de La Rochelle		clôtures	ensemble d'entrée	
42 rue de La Rochelle		clôtures	ensemble d'entrée	mur et piliers
3 rue de Niort		clôtures	mur	et piliers
5 B rue de Niort		clôtures	mur	et piliers
5 rue de Niort		clôtures	mur	et piliers
8 rue des Acacias		clôtures	ensemble d'entrée	
10 rue des Acacias		clôtures	ensemble d'entrée	
12 rue des Acacias		clôtures	ensemble d'entrée	
9 rue des Bons Enfants	mur sur rue Beauséjour	clôtures	ensemble d'entrée	
16 rue des Dunes		détails architecturaux	façade	
18 rue des Dunes		détails architecturaux	façade	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
20 rue des Dunes		détails architecturaux	façade	
22 rue des Dunes		clôtures	mur	
22 rue des Dunes		détails architecturaux	façade	
16 rue des Quatre Sergents		clôtures	ensemble d'entrée	
8 rue du Marché		clôtures	mur	
16 rue du Marché		clôtures	mur	
rue du Port Punay	ferme de Port Punay	clôtures	mur	
3 rue Renaudot		clôtures	mur	
5 rue Renaudot		clôtures	mur	
15 rue Thiers		clôtures	ensemble d'entrée	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CLAVETTE				
5 chemin de Pommerou		clôtures	mur	de clos, en mœllons
11 chemin de Pommerou	angle chemin de la Colonie	clôtures	mur	de clos, en mœllons
chemin de Pommerou	n°5 à 11 - fonds de parcelles	clôtures	mur	de clos, en mœllons
chemin de Pommerou	n°7 à 11	clôtures	mur	de clos, en mœllons
chemin des Amoureux		forme urbaine	venelle	et mur de clos/végétation la bordant, etc
5 rue du Grand Chemin		clôtures	mur	de clos, en mœllons
7 T rue du Grand Chemin		clôtures	mur	en mœllons
18 rue du Grand Chemin	visible depuis la route du Goyau	clôtures	mur	de clos, en mœllons
18 rue du Grand Chemin		clôtures	mur	de clos, en mœllons
30 B rue du Grand Chemin		clôtures	mur	de clos, en mœllons
32 et 36 rue du Grand Chemin	fonds de parcelles 7 et 8 impasse du clos de l'Aunis	clôtures	mur	en moellons
39 rue du Grand Chemin		clôtures	mur	mur-bahut avec grille et 3 piliers
1 rue du Moulin		clôtures	mur	de clos, en mœllons avec piliers de portail et porte piétonne
4 rue du Moulin		clôtures	mur	de clos, en mœllons
4 rue du Moulin		clôtures	mur	de clos, en mœllons
10 rue du Moulin		détails architecturaux	façade	
27 rue du Moulin		clôtures	mur	de clos, en mœllons en continuité de l'enceinte du cimetière
29 rue du Moulin		clôtures	mur	de clos, en mœllons en continuité de l'enceinte du cimetière
rue du Moulin	entrée nord du Bourg	clôtures	mur	de clos, en mœllons, enceinte du cimetière avec un portail et une porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CROIX-CHAPEAU				
22 avenue de la Libération		clôtures	mur	en mœllons et piliers
33 avenue de la Libération	angle rue des Bleuets	clôtures	mur	de clos
41 avenue de la Libération		clôtures	ensemble d'entrée	
avenue de la Libération	n°14 et n°16	clôtures	mur	murs-bahuts avec grille ouvragée, piliers, portes piétonnes
avenue de la Libération	visible depuis la route de Thairé d'Aunis	clôtures	mur	de clos, en mœllons
14 rue de l'Eglise		détails architecturaux	façade	modénature pierre
rue de l'Eglise		clôtures	mur	et piliers, portail et grille du cimetière

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
DOMPIERRE-SUR-MER				
1 avenue de la Gare		détails architecturaux	façade	modénature en pierre (encadrement des ouvertures, corniche)
impasse de la Grelèterie		clôtures	mur	mur-bahut, piliers, ensemble d'entrée
6 impasse des Écoles		clôtures	mur	en mœllons
18 rue de la Bégaudière		clôtures	mur	en mœllons et piliers
14 rue de la Fromagère		clôtures	mur	en mœllons enduit
17 rue de Rompsay	Grande rue	clôtures	mur	en mœllons
40 rue du Général de Gaulle		détails architecturaux	façade	
52 rue du Général de Gaulle		détails architecturaux	façade	
54 rue du Général de Gaulle		détails architecturaux	façade	
81 rue du Général de Gaulle		détails architecturaux	façade	
85 rue du Général de Gaulle		détails architecturaux	façade	
rue du Moulin	n°17B à 27	détails architecturaux	façade	
rue du Ruisseau	n°2 à 6	clôtures	mur	ensemble de murs, portails, portes et piliers
15 rue Georges Clémenceau		clôtures	ensemble d'entrée	(piliers, grille, porte piétonne) et mur en prolongement
4 rue Jean-Pierre Pigot		clôtures	mur	de clos et piliers
rue Joseph Tournade	arrière du n°27T rue du Général de Gaulle	clôtures	mur	de clos, traces
14 rue Monplaisir		clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée (porte cochère et piétonne)
16 rue Monplaisir		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
rue Traversière	n°2 et 4	clôtures	mur	en mœllons et porte piétonne
ruelle de la Traversière		forme urbaine	venelle	mur en mœllons
13 Grande Rue		clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée
Grande Rue	n°41 à 43	forme urbaine	linéaire de façades	
42 grande rue de Chagnolet		détails architecturaux	façade	
grande rue de Chagnolet	chemin rural le long des n°41 et 43	clôtures	mur	en mœllons
grande rue de Chagnolet	n°16 à 26	détails architecturaux	façade	y compris passage couvert
	Canal de Marans	patrimoine autour de l'eau	tunnel	canal de Marans, tunnel sous gare

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ESNANDES				
2 avenue de la République	le long du chemin de la Roche	clôtures	mur	de clos, en mœllons
5 avenue de la République	en bordure de la rue des Boucholeurs	clôtures	mur	
12 B avenue de la République		clôtures	mur	en mœllons
14 B avenue de la République		clôtures	mur	
Chemin Patrice Walton	n°5 à 7B - murs chemin de la Roche	clôtures	mur	en mœllons y compris pierre d'évier
1 rue de Chypre	mur donnant sur le square des Forêts	clôtures	mur	avec un pilier
20 rue de Chypre		clôtures	mur	
rue de la Métairie		clôtures	mur	en mœllons
8 rue de l'Eglise	mur en bordure de la rue des Frères Guénon	clôtures	mur	en mœllons
14 rue de l'Eglise	en bordure de la rue des Frères Guenon	clôtures	mur	en mœllons
19 rue de l'Eglise		clôtures	mur	
21 rue de l'Eglise		clôtures	mur	
30 rue de l'Eglise	en bordure de la rue des Frères Guénon et de la venelle	clôtures	mur	en mœllons
66 rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
67 rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
67 rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
70 B rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
70 rue de l'Eglise	en bordure de la venelle de la Fourche	clôtures	mur	
72 rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
72 B rue de l'Eglise	mur venelle de la Fourche	clôtures	mur	
75 rue de l'Eglise		clôtures	mur	
75 rue de l'Eglise		clôtures	mur	
81 B rue de l'Eglise		clôtures	mur	em mœllons
rue de l'Eglise	n°71 et n°73, en face de l'église	clôtures	mur	en mœllons
rue de l'Eglise	entre les n°53 et 55	clôtures	mur	en mœllons
rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
rue de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
rue de l'Eglise	murs allée du Boulodrome	clôtures	mur	
rue de l'Eglise	n°71 et 73	clôtures	mur	
3 rue de l'Océan	rue Patrice Walton	clôtures	mur	en mœllons
6 rue de l'Océan		détails architecturaux	façade	modénature, ordonancement, date
8 rue de l'Océan		détails architecturaux	façade	modénature, appuis de fenêtres, date
18 rue de l'Océan		détails architecturaux	façade	façade en pierre de taille, modénature et ordonancement

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		ESNANDES		
28 rue de l'Océan		détails architecturaux	façade	modénature et ordonancement
30 rue de l'Océan		détails architecturaux	façade	modénature et ordonancement
6 rue des Boucholeurs	en bordure de la rue de l'Abattoir	clôtures	mur	en mœllons
rue des Clos		clôtures	mur	en mœllons
rue des Clos		clôtures	mur	en mœllons
10 B rue des Écoles	en bordure de la venelle	clôtures	mur	en mœllons
10 B rue des Écoles	et n°10 rue des Boucholeurs - en bordure de venelle	clôtures	mur	en mœllons
rue des Forêts	et rue des Écoles	clôtures	mur	de clos de l'ancien château, attache de chevaux (en bordure du passage privé partie nord-ouest)
13 rue des Frères Guenon et Victimes de Guerre		clôtures	mur	en mœllons
rue des Frères Guénon et Victimes de Guerre		clôtures	mur	en mœllons
rue des Frères Guénon et Victimes de Guerre		clôtures	mur	en mœllons
rue des Frères Guénon et Victimes de Guerre		clôtures	mur	en mœllons
rue des Souvenirs		clôtures	mur	en mœllons
2 rue d'Orbigny		clôtures	mur	en mœllons y compris piliers avec grille et pan coupé
3 rue d'Orbigny		clôtures	mur	en mœllons y compris porte piétonne
5 rue d'Orbigny		clôtures	mur	en mœllons
10 B rue d'Orbigny		détails architecturaux	façade	yeux-de-bœuf et attache de chevaux, modénature
11 rue d'Orbigny		clôtures	mur	
13 rue d'Orbigny		clôtures	mur	en mœllons, bas
3 B rue du Couchant		clôtures	mur	en mœllons
rue du Couchant		clôtures	mur	
rue du Levant		clôtures	mur	
5 rue du Moulin		clôtures	mur	en mœllons
5 rue du Moulin	arrièrre de la parcelle	clôtures	mur	en mœllons
14 rue du Moulin		clôtures	mur	en mœllons
14 rue du Moulin		clôtures	mur	en mœllons
rue du Moulin	n°20 et n°24	clôtures	mur	en mœllons
1 rue du Prieuré		détails architecturaux	façade	appuis de fenêtre
rue du Prieuré		clôtures	mur	en mœllons
6 rue Patrice Walton	mur venelle de l'Océan	clôtures	mur	
6 rue Patrice Walton		détails architecturaux	façade	modénature
1 rue de l'Abattoir		clôtures	mur	en mœllons
	marais d'Esnandes	fortifications	vestiges 2nd guerre mondiale	fossé anti-char

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARNE				
chemin de la Levée		forme urbaine	venelle	murs hauts, végétation, ponceau
lieu-dit Ronflac		clôtures	mur	enduit, couvert, chaînage pierre et traces
12 rue de Châtelaillon	angle rue du Château	clôtures	mur	de clos, entrée monumentale, entrées secondaires, traces etc
7 rue de la Petite Jarne		clôtures	mur	et pavillon est
rue de la Petite Jarne	n°2 et 4	clôtures	mur	de clos, porte piétonne
10 rue de l'Eglise		clôtures	mur	de clos, de chai, piliers (4)
1 rue de l'Otus		détails architecturaux	façade	modénature pierre, composition soignée, toiture croupe
1 rue de l'Otus		forme urbaine	linéaire de façades	façade pignon, mur haut, chai remanié, pierre vue
34 rue de Parthenay		forme urbaine	linéaire de façades	porte cochère, traces de poutres
rue de Parthenay	n°5 à 11	clôtures	mur	de clos, couvert et enduit
rue de Parthenay	n°36 à 38	clôtures	mur	ensemble d'entrée
2 rue de Vivonne		clôtures	mur	de clos, haut et continu, mœllons badigeonnés
rue de Vivonne	cimetière	clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée
rue des Quatre Diables	n°7 à 31	forme urbaine	linéaire de façades	cohérence rythme et modénature pierre
rue des Quatre Diables	n°41 à 51 et n°3 rue de Vivonne	forme urbaine	linéaire de façades	rythme percements et épannelage, modénature pierre et cohérence
rue des Trainelles		clôtures	mur	de clos, mœllons décrépits
4 rue du Château		clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée, chaînage pierre, mœllons en partie enduits
4 rue du Château		clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée, chaînage pierre, mœllons en partie enduits
9 rue Nationale		clôtures	mur	piliers, piliers porte piétonne
54 rue Nationale		clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée monumentale avec grille
59 rue Nationale	angle rue des Trainelles	détails architecturaux	façade	modénature pierre, double pignon
68 rue Nationale	angle rue de Parthenay	clôtures	mur	mur-bahut soubassement brique, piliers
rue Nationale	n°27 à 39	forme urbaine	linéaire de façades	modénature brique, enduit, mœllons enduits
rue Nationale	n°28 à 32	forme urbaine	linéaire de façades	modénature pierre, proportion des ouvertures
rue Nationale	entre rue Nationale et rue de Parthenay	forme urbaine	venelle	façades de qualité, jardins
grande rue de Chassagné	n° 18 à 22	clôtures	mur	ensemble d'entrée

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARRIE				
chemin de la Bataille		forme urbaine	venelle	
4 chemin de La Jarrie		clôtures	mur	de clos
5 chemin de La Jarrie		clôtures	mur	de clos
31 chemin de l'Abbaye		clôtures	mur	de clos
ruelle de Châtelaillon		forme urbaine	venelle	y compris murs en mœllons, puits
impasse de la Gendarmerie		clôtures	mur	de clos, implantation rayonnante
lieu-dit Fief du Marquisat		clôtures	mur	mur-bahut avec piliers et grille
lieu-dit Fief Pibale		clôtures	mur	en mœllons
lieu-dit Fief Pibale		clôtures	mur	mur-bahut avec claire-voie en bois et ensemble d'entrée
lieu-dit Fief Pibale		clôtures	mur	mur-bahut avec grille et ensemble d'entrée (piliers et grille)
lieu-dit Treuil Chartier		clôtures	mur	de clos
lieu-dit Treuil Chartier		clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée
place de la Mairie		clôtures	mur	en mœllons
place de l'Eglise		détails architecturaux	façade	arrière aveugle en mœllons
route de Clavette	cimetière	clôtures	mur	en mœllons
route de Clavette	cimetière	clôtures	mur	en mœllons
5 rue de Châtelaillon		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
4 rue de Croix Chapeau		clôtures	mur	en mœllons
1 rue de la Gendarmerie		clôtures	mur	en mœllons dont porte piétonne
10 rue de la Madeleine		clôtures	ensemble d'entrée	
6 rue de la Mairie	angle n°19 rue des Écoles	clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée, pilier en partie enduit
rue de la Mairie		clôtures	mur	de clos
1 rue de la Providence		détails architecturaux	façade	modénature pierre et briques
2 rue de l'Alerte	angle rue de Croix-Chapeau	clôtures	mur	en mœllons
17 rue de l'Alerte	ruelle des Jardins	clôtures	mur	de clos
19 rue de l'Alerte		clôtures	mur	en mœllons
34 rue des Canons		clôtures	mur	en mœllons dont attaches de chevaux et pilier
1 rue des Collinettes		clôtures	mur	en mœllons
28 rue des Écoles		détails architecturaux	façade	ordonancement, modénature pierre (corniche, ...)
ruelle de la Gare		forme urbaine	venelle	
ruelle de la Garenne	parc	clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
ruelle de la Mallolière		forme urbaine	venelle	
ruelle de la Voûte		forme urbaine	venelle	puits

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARRIE				
ruelle de la Voûte	parcelle AN 302	clôtures	mur	en mœllons dont porte piétonne
ruelle des Deux Moulins ruelle des Deux Places		clôtures forme urbaine	mur venelle	en mœllons et pilier
ruelle du Canon		forme urbaine	venelle	
ruelle du Presbytère		forme urbaine	venelle	
ruelle du Presbytère		clôtures	mur	en mœllons
ruelle du Puits		forme urbaine	venelle	et puits
ruelle du Puits		forme urbaine	venelle	puits, murs, etc
5 grande rue de Chassagné	n°2 chemin de La Jarrie	clôtures	mur	de clos
38 Grande rue de Grolleau		clôtures	mur	mur-bahut en briques avec claire voie en ferronerie, pilliers et portillon
ruelle de Châtelaillon		clôtures	mur	en mœllons dont porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA ROCHELLE				
139 boulevard André Sautel		détails architecturaux	façade	
rue Montcalm	avenue Denfert Rochereau	clôtures	ensemble d'entrée	y compris inscriptions « Cie du Phospho Guano »

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LAGORD				
avenue de Lagord		clôtures	mur	en mœllons
1 avenue du Clavier		clôtures	mur	en mœllons
chemin de Bonnodeau		clôtures	mur	de clos
chemin de la Bridenelle		clôtures	mur	en mœllons et mur-bahut avec grille, piliers
2 rue Baptiste Jourdan		clôtures	mur	en mœllons, ensemble d'entrée (piliers grille, porte piétonne), portail (piliers et grille)
rue de Chavagnes		forme urbaine	venelle	murs, four ?
44 rue de la Descenderie	sur la rue Georges Triaud	clôtures	mur	en mœllons
rue de la Faterie		clôtures	mur	en mœllons
rue de la Guignarderie	moulin du Lignon	clôtures	mur	en mœllons
1 rue de la Métairie	Mairie	détails architecturaux	façade	en pierres de taille
8 rue de la Métairie		détails architecturaux	façade	
rue de la Rivagerie		clôtures	mur	de clos en mœllons? piliers
rue de La Rochelle	le Clavier	détails architecturaux	belvédère	
2 rue des Roses		clôtures	mur	piliers
12 rue des Vanneaux	en bordure de la rue du Fief Nouveau	clôtures	mur	de clos en mœllons
rue du Parc		clôtures	mur	en mœllons
rue du Verger	rue des Cerisiers	clôtures	mur	en mœllons
rue du Verger		clôtures	mur	en mœllons, ensemble d'entrée
venelle des Amourettes		clôtures	mur	en mœllons
venelle des Amourettes		clôtures	mur	en mœllons et piliers
venelle Lamarre		clôtures	mur	en mœllons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
L'HOUMEAU				
lieu-dit Fief Cotteret		clôtures	mur	de clos en mœllons
rue de la Plage	parc municipal	clôtures	mur	de clos (partiel)
30 rue de la République	mur en bordure de la rue de la Plage	clôtures	mur	de clos
rue de la République	n°21 à 23 et n°3 à 5 rue Sainte-Anne	forme urbaine	linéaire de façades	piliers imposants au nord, murs décrépits
rue de l'Océan	et rue Grimeau	clôtures	mur	en mœllons
12 rue de Maillezais		clôtures	mur	de clos et façades des bâtiments associés, piliers, traces de portes, etc
rue des Roses		forme urbaine	venelle	avec puits au sud
18 rue du Cormier	angle rue des Lions	clôtures	mur	de clos : piliers, portes piétonnes, chaînage, etc

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		MARSILLY		
place de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons
rue de la Cave	à proximité du n°2	clôtures	mur	en mœllons, mur-bahut et sa grille, piliers et grille
4 rue de la Conche		clôtures	mur	en mœllons et piliers
24 B rue de l'Ancienne Poste	angle rue du Four	clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
32 rue de l'Ancienne Poste		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers, murs arcqués, porte piétonne)
41 rue de l'Ancienne Poste		clôtures	mur	en mœllons
rue de l'Ancienne Poste	n°24T et n°26	clôtures	mur	en mœllons et entourage porte piétonne
41 rue de Nantilly		clôtures	mur	en mœllons
rue de Nantilly	au niveau du n°12T et 14	clôtures	mur	en mœllons, piliers, portes piétonnes, grilles
24 B rue des Écoles		clôtures	mur	en mœllons
rue des Marroniers		clôtures	mur	en mœllons
rue des Murs	et rue de la Cave	clôtures	mur	
rue des Murs	et rue de la Cave	clôtures	mur	
rue des Quatre Vents		clôtures	mur	en mœllons
7 rue des Varennes		clôtures	mur	en mœllons
rue du Château d'eau		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers, porte piétonne, grille)
rue du Four	au niveau du n°2A	clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
40 rue du Port		détails architecturaux	façade	
rue Fief des Bécasses		clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée (piliers et porte piétonne)
14 rue de Nantilly		clôtures	mur	en mœllons
rue des Quatre Vents		clôtures	mur	en mœllons
rue du Temple		clôtures	mur	en mœllons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
MONTROY				
Grande Rue	n°8 et 10	détails architecturaux	façade	pierre de taille et mœllons
chemin du Bosquet		clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée, portes, traces
lieu-dit la Rabière	parcelles ZA0061 et ZA0066	clôtures	mur	en mœllons
21 route de la Maison Neuve		clôtures	mur	de clos
31 route de la Maison Neuve		clôtures	mur	de clos
6 Grande Rue		détails architecturaux	façade	
9 Grande Rue		détails architecturaux	façade	
16 Grande Rue		détails architecturaux	façade	pignon : meurtrière, traces trous poutres
23 Grande Rue		clôtures	mur	en mœllons, vestiges ensemble d'entrée, et façades dépendances en mœllons
Grande Rue	cimetière	clôtures	mur	de clos
Grande Rue	n°25 à 27B	clôtures	mur	de clos
Grande Rue	n°40 et 40B	clôtures	mur	en mœllons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
NIEUL-SUR-MER				
route de la Mer	La Prée aux Bœufs	clôtures	mur	de clos, traces de constructions
7 rue de Beauregard		clôtures	mur	mur-bahut avec grille et piliers sculptés
10 rue de Beauregard		clôtures	porte	cintrée et murs en mœllons adjacents
rue de Beauregard		clôtures	mur	en mœllons
rue de Beauregard	n°42 et 44	clôtures	mur	ensemble d'entrée, portes, graffiti
1 rue de Beauséjour		forme urbaine	linéaire de façades	modénature pierre, bois
27 rue de Beauséjour		clôtures	ensemble d'entrée	(piliers et porte piétonne) et murs en mœllons
59 rue de Lauzières		clôtures	mur	
29 rue de l'Océan		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grille et porte piétonne
rue de l'Océan	n°35 à 41	clôtures	mur	de clos, piliers
rue de l'Océan		clôtures	mur	en mœllons
rue de l'Océan	n°31 à 33	clôtures	mur	ensemble d'entrée, porte au fronton gravé
30 rue des Milles fleurs		détails architecturaux	façade	modénature brique
rue des Mottes	n°11 et n°13	clôtures	ensemble d'entrée	double ensemble d'entrée (piliers, grilles, porte piétonne)
1 rue du Château		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et 2 arbres
rue du Château	n°32 et 34	clôtures	ensemble d'entrée	pilieren retrait, grille et 2 arbres
rue du Château	n°12 à 16	clôtures	mur	de clos, en mœllons
3 rue du Coquier		clôtures	ensemble d'entrée	2
30 rue du Port		clôtures	mur	mur-bahut et pilier
45 rue du Port		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
106 rue du Port		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et bornes
60 rue l'Aubreçay		clôtures	mur	en mœllons
4 B rue Léonce Vieljeux	en fond de place	clôtures	mur	de clos
rue Léonce Vieljeux		clôtures	mur	en mœllons
rue Léonce Vieljeux		clôtures	mur	en mœllons
venelle du Château		forme urbaine	venelle	murs
Pas des Sureaux	n°1 et 3	détails architecturaux	façade	détails sculptés : clés de voûtes
	parc municipal	clôtures	mur	en mœllons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PÉRIGNY				
48 avenue Louise Pinchon		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
17 rue de Villeneuve		forme urbaine	venelle	murs en mœllons et pierres vues, couverts

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PUILBOREAU				
rue de Baillac		clôtures	mur	en mœllons et mur-bahut avec grille
rue de Grammont	en prolongement du domaine de Grammont	clôtures	mur	en mœllons
45 rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, porte piétonne et mur en mœllons
rue de la République		clôtures	ensemble d'entrée	piliers et porte piétonne, mur en mœllons adjacent
1 A rue de la Vallée	le long de la rue de la Belle Etoile	clôtures	mur	en mœllons
3 rue de la Vallée		clôtures	piliers	et murs adjacents arrondis
16 rue de la Vallée		clôtures	ensemble d'entrée	(portes cintrées cochère et piétonne) et murs en mœllons
16 rue de la Vallée		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
rue des Lilas	n°11 et 13	clôtures	ensemble d'entrée	piliers monumentaux en retrait, porte piétonne et bornes
rue des Vignes	n°4 et 6	clôtures	ensemble d'entrée	mur et piliers

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-CHRISTOPHE				
chemin Moulin des Rompis	parcelle A1102	clôtures	mur	en mœllons, mur d'enceinte
impasse Louis Bouer		forme urbaine	venelle	façades, murs etc
RD 109	le Treuil Charrié	clôtures	mur	en mœllons
9 route de Cugné	et 2 chemin des Parts	clôtures	mur	en mœllons
rue d'Aigrefeuille	n°13 à 15 - chemin de Virson	clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée
4 rue du Frêne	impasse du Clair Matin	clôtures	mur	en mœllons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINTE-SOULLE				
1 impasse du Château		clôtures	mur	
26 route de Nantes	du n°26 au n°28	clôtures	mur	mur-bahut et piliers
10 rue de Grolleau	mur en bordure du chemin des Boissons	clôtures	mur	en mœllons
11 rue de la Roche Bertin		clôtures	ensemble d'entrée	mur, piliers, et porte piétonne
45 rue de la Roche Bertin		clôtures	mur	
40 rue de l'Aunis		clôtures	ensemble d'entrée	mur, piliers et grille
24 rue des Sources		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-MÉDARD D'AUNIS				
2 B chemin de la Vallée	angle n°1 rue de la Croix	clôtures	mur	de clos, en mœllons
chemin de la Vallée	n°9 à 11	détails architecturaux	façade	pierre d'évier et œil-de-bac
1 chemin de Manigau		clôtures	mur	de clos, en mœllons
6 chemin du Pré		clôtures	mur	de clos, en mœllons
lieu-dit les Tourettes		clôtures	mur	de clos, en mœllons
rue de la Barrère	n°7C et 11 - angle chemin des Tourettes	clôtures	mur	de clos, en mœllons
7 rue de la Bauge		clôtures	mur	de clos, en mœllons
10 rue de la Liberté	en bordure de la rue des Écoles	clôtures	mur	en mœllons
2 rue des Écoles		clôtures	mur	de clos et ensemble d'entrée (porte piétonne, piliers)
rue des Franches	cimetière	clôtures	mur	de clos, en mœllons, mur d'enceinte du cimetière et ensemble d'entrée
11 rue du Mazureau		clôtures	ensemble d'entrée	et murs
11 rue du Mazureau	au bord de l'espace agricole	clôtures	mur	de clos, en mœllons
5 Petite Rue		clôtures	mur	mur-bahut avec grille et 3 piliers
13 Petite Rue		clôtures	mur	mur-bahut avec grille ouvragée

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		SAINT-ROGATIEN		
chemin du Paradis		clôtures	mur	en mœllons
lieu-dit Cassemortier		clôtures	mur	en mœllons
4 place de la Mairie	angle rue de Nice	clôtures	mur	de clos, porte piétonne, piliers etc
12 rue de La Rochelle		clôtures	mur	en mœllons
rue de La Rochelle	à l'angle avec la rue des Écoles	clôtures	mur	en mœllons et piliers
rue de La Rochelle	n°12 et 14	clôtures	mur	en mœllons et piliers
3 rue de l'Eglise		clôtures	mur	mur-bahut, piliers monumentaux
rue de Nice		clôtures	mur	en mœllons
2 rue de Périgny		clôtures	mur	de clos
19 rue de Périgny	angle rue du Centre	clôtures	mur	en mœllons et piliers
24 rue de Périgny		clôtures	mur	murs de chai
rue de Périgny		clôtures	mur	de clos, aveugle de RdC
rue de Périgny		clôtures	mur	en mœllons
rue de Périgny		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
rue de Périgny		clôtures	mur	en mœllons, piliers de porte piétonne
rue de Périgny	n°11 et n°13	clôtures	mur	mur-bahut avec grille
1 rue des Charbonniers		clôtures	mur	enduit à fleur de mœllons, piliers monumentaux
12 rue des Écoles		clôtures	mur	de clos et chai, chaînage pierre mœllons enduits
rue des Murs		clôtures	mur	en mœllons
8 rue du Centre	angle rue du Couvent	clôtures	mur	de clos
rue du Couvent	n°2 et 5T	clôtures	mur	de clos, mœllons appareillés
rue du Logis du Vivier		clôtures	mur	en mœllons
1 rue du Marronnier		clôtures	mur	piliers

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-VIVIEN				
impasse des Cougnauds		clôtures	mur	en mœllons
impasse des Cougnauds		clôtures	mur	en mœllons
9 rue de la Barbotière	angle chemin de la Gâchette	clôtures	mur	de clos
16 rue de la Romigère		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers, grilles, porte piétonne)
6 rue de l'Eglise		détails architecturaux	façade	modénature pierre
25 rue de l'Eglise		clôtures	ensemble d'entrée	mur, piliers, portes, puits etc
rue des Sous Marrons		clôtures	mur	de clos
23 Grande Rue		clôtures	mur	mur-bahut, grille, piliers, portail, porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		SAINT-XANDRE		
allée de Candé	n°8 à 16	clôtures	mur	mur-bahut, ensemble d'entrée
lieu-dit le Vieux Mottais	parcelle ZB0211	clôtures	mur	de clos et piliers
lieu-dit le Vieux Mottais		clôtures	mur	en mœllons
19 place du Champ de Foire		clôtures	ensemble d'entrée	mur et piliers
1 rue de Dompierre		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers)
31 rue de la Butellerie		clôtures	mur	de clos, de chai
2 rue de la Ribotelière		clôtures	ensemble d'entrée	et murs de clos
2 rue de la Ribotelière	en bordure de la rue du Bois	clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers et grille)
24 rue de La Rochelle	impasse des Violettes	clôtures	mur	mur-bahut, piliers
rue de l'Aumônerie	n°19 à 21	clôtures	mur	en mœllons
1 rue de l'Océan		clôtures	mur	
13 rue de l'Océan	rue des Patureaux	clôtures	mur	de clos, porte piétonne
rue de Marans	n°12 et 14 - angle rue du Marché	clôtures	mur	en mœllons, chaînage pierre, traces
rue de Saint-Xandre	n°16 à 20	forme urbaine	linéaire de façades	modénature pierre
rue de Saint-Xandre	n°5 à 9	forme urbaine	linéaire de façades	modénature pierre, R+1 épannelés
rue des Bécasses	et rue Suffren	clôtures	mur	en mœllons et portail
15 rue des Pâtureaux		clôtures	ensemble d'entrée	mur et piliers
8 rue des Vendanges		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers et porte piétonne)
rue du Cavellier	et rue Jean Bart	clôtures	mur	en mœllons
7 rue du Marché		clôtures	mur	et ensemble d'entrée (piliers)
12 rue du Marché		clôtures	mur	en mœllons et piliers
6 rue Surcouf	angle allée Louis de Bougainville / rue Jean Bart	clôtures	mur	en mœllons
rue Surcouf		clôtures	mur	en mœllons
rue Surcouf		clôtures	mur	en mœllons
8 Pas du Muguet		clôtures	ensemble d'entrée	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		SALLES-SUR-MER		
lieu-dit Cramahé		clôtures	mur	de clos
lieu-dit la Richardière		clôtures	mur	de clos et piliers
lieu-dit la Richardière		clôtures	mur	de clos
2 place de l'Eglise		clôtures	mur	
place de l'Eglise	cimetière	clôtures	mur	et ensemble d'entrée
place de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons, piliers et grille
place de l'Eglise		clôtures	mur	
1 rue Bouteville		clôtures	mur	en mœllons, ensembles d'entrées
3 rue Bouteville		clôtures	mur	
3 rue Bouteville		clôtures	mur	
7 rue Bouteville		clôtures	ensemble d'entrée	mur, piliers, porte à retable sculpté, grilles
7 rue Bouteville	rue des Sept Cheminées	clôtures	mur	de clos
17 rue de la Borderie		clôtures	mur	
17 rue de la Borderie		clôtures	mur	
rue de la Borderie		clôtures	mur	
15 rue de la Croix des Fleurets		clôtures	mur	
rue de la Croix des Fleurets		clôtures	mur	
11 rue de la Métairie		clôtures	mur	
11 rue de la Métairie	angle rue de la Croix des Fleurets	clôtures	mur	
1 rue de la Platière		clôtures	mur	
2 rue de la Platière	rue de la Borderie	clôtures	mur	
rue de la Platière	n°1 et 3B	clôtures	mur	
2 rue de l'Héronière	angle rue du Panzay - Parcelles AE0112 et AH0089	clôtures	mur	bas, pierre vue, mœllons appareillés
2 rue de l'Héronière		clôtures	mur	de clos, haut, piliers, chainage
2 rue de l'Héronière	angle rue du Panzay	clôtures	mur	surmonté d'une ballustre, ensemble d'entrée monumental
5 rue de l'Héronière		clôtures	mur	de clos, piliers etc
rue de l'Héronière	chemin de la Bergerie	clôtures	mur	de clos
rue des Coutures		clôtures	mur	de clos, piliers, pierres vues etc
6 rue des Sept Cheminées		clôtures	mur	de clos
12 rue des Sept Cheminées		clôtures	mur	de clos, de chai, piliers
10 rue des Touvents		clôtures	mur	
10 rue des Touvents		détails architecturaux	façade	
2 rue du Bois de Grèves	château de l'Herbaudière	clôtures	mur	de clos, ensemble d'entrée etc

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SALLES-SUR-MER				
2 rue du Bois de Grèves	château de l'Herbaudière	clôtures	mur	de clos, piliers au sud
rue du Fournil	angle rue du Roullet et rue du Puits	clôtures	mur	
48 rue du Mississipi	angle rue des Jardins du Couvent	clôtures	mur	
6 rue du Panzay		clôtures	mur	mœllons appareillés, porte
7 rue du Panzay		clôtures	mur	mœllons appareillés, chaînage
1 rue du Puits		clôtures	mur	
4 rue du Roullet		clôtures	mur	
21 rue du Roullet	angle rue du Mississipi	clôtures	mur	en mœllons, ensembles d'entrées
21 rue du Roullet	angle rue du Mississipi	clôtures	mur	
11 Grand'Rue		clôtures	mur	de clos
Grand'Rue	n°7 et 9	clôtures	mur	en mœllons

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
THAIRÉ D'AUNIS				
rue de Verdun	cimetière	clôtures	mur	de clos

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
VÉRINES				
chemin des Marguilliers	n°1 à 9	clôtures	mur	de clos
place de l'Eglise		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée
16 rue de la Fontaine		clôtures	mur	de clos, en mœllons avec piliers de portail et porte piétonne
11 rue de la Verrerie		détails architecturaux	façade	pavillon central, modénature pierre, anciennes portes
14 rue des Charbonniers		clôtures	mur	en mœllons et piliers
rue des Charbonniers		clôtures	mur	mur-bahut avec grilles
6 rue des Fariniers		clôtures	mur	en mœllons
13 rue des Fariniers		clôtures	mur	en mœllons
23 rue des Fariniers		clôtures	mur	de clos, en mœllons
17 rue des Gués		clôtures	mur	mur-bahut avec grille ouvragée
1 rue des Saulniers		clôtures	mur	de clos, en mœllons
3 rue des Saulniers		clôtures	mur	mur-bahut avec grille ouvragée
34 rue des Saulniers		clôtures	mur	de clos, en mœllons
6 rue des Tonneliers		clôtures	mur	mur-bahut et pilier
19 rue des Tonneliers		clôtures	mur	en mœllons
15 rue Villa Laurius		clôtures	mur	piliers
20 rue Villa Laurius		clôtures	mur	en mœllons et ensemble d'entrée (piliers, grilles, porte piétonne, 2 arbres)
ruelle des Laboureurs		forme urbaine	venelle	
ruelle des Vignerons		forme urbaine	venelle	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
YVES				
3 rue des Mouettes		clôtures	ensemble d'entrée	piliers, grilles, murs-bahuts
rue du Tilleul et du Noyer		clôtures	mur	en mœllons

3 / SURFACIQUES

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ANGOULINS-SUR-MER				
15 avenue de Châtelaillon		patrimoine architectural	ensemble bâti	années 50
26 avenue de Châtelaillon		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
27 avenue de Châtelaillon		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison balnéaire
29 avenue de Châtelaillon		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
1 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti sur cour, mur haut et ensemble d'entrée
2 avenue du Commandant Lisiack	Parvis de l'église	patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de bourg
7 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	castel R+2, modénature pierre et émail
11 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
13 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, mur-bahut, piliers, grille, jardin d'accueil
21 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	balnéaire type grand chalet, pierre en écailles, frise
23 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
27 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	balnéaire, pierre en écailles, frise
30 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
32 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
37 avenue du Commandant Lisiack		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
avenue du Commandant Lisiack	Parc municipal	patrimoine architectural	bâtiment	vestige du kiosque à musique
avenue du Commandant Lisiack	Mairie	patrimoine architectural	bâtiment	
17 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
18 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
28 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	balnéaire
33 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	balnéaire
64 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton, modénature brique
68 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	villa, R+1 surélevée, arts décoratifs
101 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton, modénature brique et pierre
102 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton, modénature brique
117 avenue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
2 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
47 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe et mur-bahut, piliers, grille
avenue Edmond Grasset	n°12 et 14	patrimoine architectural	ensemble bâti	maisons jumellées, détails scultpés, pierre, brique
10 chemin de la Sapinière		patrimoine architectural	bâtiment	petite villa art-déco, 2 volumes
18 chemin de la Sapinière		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ANGOULINS-SUR-MER				
26 chemin de la Sapinière		patrimoine architectural	bâtiment	villa malouinère
31 chemin de la Sapinière		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
chemin de la Sapinière		patrimoine autour de l'eau	maison éclusière	
12 A chemin de Toucharé		patrimoine architectural	bâtiment	
33 chemin des Genêts		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
2 chemin des Marais		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
1 chemin des Veaux Verts		patrimoine architectural	ensemble bâti	ancienne ferme, clos, ensemble d'entrée
lieu-dit le Pont de la Pierre		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
lieu-dit le Pont de la Pierre		patrimoine architectural	ensemble bâti	moulin, ferme sur cour, bâti, pierre vue
lieu-dit le Puits Doux		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
lieu-dit Pas des Eaux		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme sur cour plantée
place de la République		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, R+2
8 route de la Douane		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
19 route de la Douane		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
167 route de la Douane		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
48 route du Pont de la Pierre		patrimoine architectural	bâtiment	maison de maître à toiture ardoise
route du Pont de la Pierre		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (ancienne gare bâtiment annexe)
route du Pont de la Pierre		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (ancienne gare bâtiment principal)
5 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
7 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de bourg
32 rue Carnot	en bordure de l'avenue des Treuils	patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
5 rue de la Mer		forme urbaine	quéreux	puits
17 rue de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	maison de maître à toiture ardoise, double croupe
10 rue de la Motte Grenet		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton et garage assorti
12 rue de la Motte Grenet		patrimoine architectural	bâtiment	deux volumes
16 rue de la Motte Grenet		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti principal et annexes, sur cour, modénature
rue de la Motte Grenet	angle chemin des Genêts	patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
2 rue de Verdun	Parvis de l'église	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti RdC
rue de Verdun		patrimoine architectural	bâtiment	
5 rue des Coquillages		patrimoine architectural	bâtiment	maison de journalier
17 rue des Coquilles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti RdC de style, cour, piliers

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ANGOULINS-SUR-MER				
1 rue des Fleurs		patrimoine architectural	bâtiment	maison de bourg
3 rue des Fleurs		patrimoine architectural	bâtiment	maison de bourg
rue des Fleurs	N°9 et 9B	patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
7 rue des Salines		patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
42 rue des Salines		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe
23 rue du Chay		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
29 rue du Chay		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
41 rue du Chay		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
43 rue du Chay		patrimoine architectural	bâtiment	maison de pêcheur
2 rue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	sur cour, modénature pierre
6 rue Félix Faure		forme urbaine	quéreux	
11 rue Félix Faure		forme urbaine	quéreux	puits ou fontaine (masquée) sur rue
9 rue François Personnat		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos et parc
5 rue Gambetta		forme urbaine	quéreux	
7 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	maison de journalier
17 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	façade, modénature pierre, détails sculptés
29 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	avec attique à ballustres
30 rue Gambetta		forme urbaine	quéreux	puits, façades modénature pierre
31 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	maison de bourg
32 rue Gambetta		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
33 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	maison de journalier
2 rue Gate Bourse		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	chapelle	
15 rue Thiers		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre et briques, « trous à pigeons »
27 B rue Thiers		patrimoine architectural	bâtiment	
	Port du Loiron	patrimoine autour de l'eau	cabanons de pêche	
	Pointe du Chay	patrimoine autour de l'eau	cabanons de pêche	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
AYTRÉ				
avenue du Commandant Lisiack	ALSTOM Transport	patrimoine architectural	bâtiment	industriel
58 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	ensemble bâti	longère, cour, clos, cour
10 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	ensemble bâti	tourelle, bâtiments, mur, porte piétonne
15 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur-bahut, piliers, jardin, bâtiment R+1
20 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	bâtiment	aile-ouest ensemble bâti
24 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	bâtiment	
38 avenue Edmond Grasset		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, ensemble d'entrée, clos
59 avenue Edmond Grasset		forme urbaine	quéreux	piliers, mur-bahut...
avenue Edmond Grasset	Mairie	patrimoine architectural	bâtiment	
avenue Edmond Grasset	n°27 et 29	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment R+1, mur, piliers, cour, portail jardin
45 avenue Roger Salengro		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, annexes, jardins
chemin de la Moulinette		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos et cour
chemin de la Moulinette		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos et parc
cour de la Ballangère	rue du Petit Versailles	forme urbaine	quéreux	puits et façades
cour des Rippeaux	rue du Petit Versailles	forme urbaine	quéreux	
cour Voltaire	rue des Salines	forme urbaine	quéreux	puits, alignement des façades principales
cour Voltaire	rue Emile Combes	forme urbaine	quéreux	puits, alignement des façades principales
lieu-dit Le Morillon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cour, clos...
1 place de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de maître, jardin d'accueil, clôture (mur-bahut, piliers, grille, portails) et annexes
place de la République	n°3 à 7	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments divers,clos, piliers etc
8 rue Barbedette		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, murs, piliers et porte piétonne etc
14 rue Colonel Fabien		forme urbaine	cour	
10 rue de la Gare		forme urbaine	quéreux	
12 rue de la Gare	Parc Jean Macé	patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée monumental, cour d'honneur, bâti
28 rue de la Gare		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur de clos, porte piétonne et piliers, bâti, parc
37 rue de la Gare		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur de clos, bâtiments, piliers et parc...
rue de la Gare		patrimoine architectural	bâtiment	ancien presbytère
rue de la Gare		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (gare)
12 rue de la Petite Courbe		forme urbaine	quéreux	traces château Grande Courbe
14 rue de la Petite Courbe		forme urbaine	quéreux	façades, traces château Grande Courbe
rue des Cités	n°4 et 6	patrimoine architectural	bâtiment	échoppe

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		AYTRÉ		
21 rue des Rouhauds		patrimoine architectural	ensemble bâti	château, clos, parc, bâtiments, détails architecturaux etc
rue des Rouhauds	n°41 à 57	patrimoine architectural	ensemble bâti	ancienne ferme
10 B rue des Salines		patrimoine architectural	ensemble bâti	
22 rue des Saulniers		patrimoine architectural	bâtiment	
2 rue du 14 Juillet		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment, mur, porte piétonne
8 rue du 14 Juillet		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe modénature briques
1 rue du Colonel Fabien		forme urbaine	quéreux	puits
6 rue du Colonel Fabien		forme urbaine	quéreux	façades sur quéreux
rue du Colonel Fabien		forme urbaine	cour	mur-bahut, piliers
22 rue du Petit Versailles		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe
rue du Petit Versailles		patrimoine architectural	ensemble bâti	cloture, jardin d'accueil, façade
21 rue Emile Combes		forme urbaine	venelle	accès piéton, sous porche
23 B rue Emile Combes		forme urbaine	quéreux	bâti ancien ouverture sur ruelle
23 rue Emile Combes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville, modénature pierre
35 rue Emile Combes		patrimoine architectural	bâtiment	pierre de taille : chaînage d'angle, encadrements
rue Emile Combes	n°33 à 35	patrimoine architectural	ensemble bâti	composition d'ensemble
rue Gambetta	n°4B à 6	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cour
7 rue Guy Mocquet		patrimoine architectural	bâtiment	
9 rue Guy Mocquet		forme urbaine	quéreux	
rue Guynemer		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
3 rue Henri Barbusse		patrimoine architectural	bâtiment	modénature et texture
5 rue Henri Barbusse		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur-bahut, piliers, brique bichrome
3 rue Jean Jaurès		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, mur, cour
7 rue Jean Jaurès		patrimoine architectural	bâtiment	
7 B rue Jean Jaurès		patrimoine architectural	ensemble bâti	
10 rue Jean Jaurès		forme urbaine	quéreux	puits
14 rue Jean Jaurès		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre
rue Jules Ferry		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble de 3 échoppes
9 rue Nicolas Gargot		patrimoine architectural	bâtiment	R+1, style éclectique
11 rue Nicolas Gargot		patrimoine architectural	bâtiment	R+1, style éclectique
17 rue Nicolas Gargot		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur-bahut, piliers, grille, cour, bâti principal
21 rue Nicolas Gargot		patrimoine architectural	bâtiment	balnéaire
25 rue Nicolas Gargot		patrimoine architectural	bâtiment	balnéaire
4 rue Pasteur		patrimoine architectural	ensemble bâti	de style, murs, jardin arboré, bâti

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
AYTRÉ				
9 rue Pasteur		patrimoine architectural	ensemble bâti	y compris mur, portail piéton, cour
rue Pasteur	n°11 et 13	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, passage vers cour
rue Pasteur		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
Petite rue Carnot	parc	patrimoine architectural	bâtiment	

SURFACIQUES

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
BOURGNEUF				
chemin de Chevillon		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme sur cour
1 passage de la Princesse		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis, clos (murs-bahuts avec grilles, murs en mœllons, portail) et puits
3 passage de l'Eolienne		patrimoine architectural	bâtiment	longère R+1
passage de l'Eolienne		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe modénature pierre
passage du Carnaval		patrimoine architectural	bâtiment	
place de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	et son clos
7 rue de Betphage		patrimoine architectural	bâtiment	
rue de Betphage	n°19 et 21	patrimoine architectural	ensemble bâti	mur de clos, bâti modénature pierre, piliers, etc
6 rue de la Chartrie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos
7 rue de la Chartrie		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, ordonancement
15 rue de la Chartrie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, ensemble d'entrée
19 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	chai et appentis, modénature pierre, volumétrie
19 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée (piliers et murs arcqués), mur en moellons
24 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre et brique
33 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	
43 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée monumental, bâti sur cour
45 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée monumental, bâti, tourelle, clos
49 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	pierre de taille
54 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	
60 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	appentis, traces
60 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	pignon de chai modénature pierre
70 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, volumétrie
70 rue de la Commanderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée, bâti, cour, etc
19 rue de la Coppinerie		patrimoine architectural	bâtiment	longère
35 rue de la Coppinerie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, annexes pierre, clos, etc
55 rue de la Coppinerie		patrimoine architectural	bâtiment	
63 rue de la Coppinerie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, puits, jardin arboré
rue de la Coppinerie		patrimoine architectural	ensemble bâti	ancien presbytère, dépendance avec puits, clos
7 rue des Cerisiers		forme urbaine	quéreux	arboré, puits, murs, façades, chai
7 rue des Cerisiers		patrimoine architectural	ensemble bâti	façades, mur etc

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
		forme urbaine	morphologie urbaine singulière	ville nouvelle XIX^{ème}/ début XX^{ème}
13 allée de Montmeillant		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
36 allée de Montmeillant		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
67 allée de Montmeillant		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
5 allée du Stade		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
10 avenue Abbé Guichard		patrimoine architectural	bâtiment	
19 avenue Abbé Guichard		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
29 avenue Abbé Guichard		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
33 avenue Abbé Guichard		patrimoine architectural	ensemble bâti	
46 avenue Abbé Guichard		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
79 avenue d'Angoulins		patrimoine architectural	bâtiment	castel
81 avenue d'Angoulins		patrimoine architectural	bâtiment	dépendance de ferme
109 avenue d'Angoulins		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
113 avenue d'Angoulins		patrimoine architectural	bâtiment	villa
27 avenue de la Falaise		patrimoine architectural	bâtiment	castel
avenue de la Falaise		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
avenue de la Falaise		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 avenue de Strasbourg		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 B avenue de Strasbourg		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 avenue de Strasbourg		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 avenue de Strasbourg		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
51 avenue de Strasbourg		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
52 avenue de Strasbourg		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
1 avenue des Boucholeurs		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
17 avenue des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
24 avenue des Quatre Sergents		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel, bâtiments et clôtures
25 avenue des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
26 avenue des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
28 avenue des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
29 avenue des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
3 B avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
6 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 B avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
12 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
13 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	hôtel
14 avenue du Général Leclerc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 avenue du Maréchal Foch		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 avenue du Maréchal Foch		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
20 avenue du Maréchal Foch		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
21 avenue du Maréchal Foch		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
1 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
2 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
7 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
8 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 avenue Félix Faure		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville, escalier
50 boulevard Aristide Briand		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
64 boulevard Aristide Briand		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
90 boulevard Aristide Briand		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	castel
9 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
11 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
15 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
17 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
19 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	castel
21 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
22 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	villa
24 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
25 A boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
29 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
31 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
32 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
33 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
35 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
37 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
38 boulevard de la Libération	hôtel Majestic	patrimoine architectural	bâtiment	art-déco RdC
41 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
43 B boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
45 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
47 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
49 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
51 boulevard de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
boulevard de la Libération	hôtel Majestic - pas de n°	patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
boulevard de la Libération	Mairie	patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
4 B boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
13 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
17 B boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
29 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
33 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
34 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
40 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
52 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
63 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
66 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
67 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
68 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
70 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	villa
71 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
72 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
74 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
76 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
78 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	castel
80 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	castel
81 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
82 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
83 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
85 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
97 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
99 boulevard de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
7 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
9 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
13 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
17 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
18 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
21 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
23 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
26 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
28 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
30 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
32 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
33 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
36 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
40 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
41 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
42 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
45 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
47 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
49 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
51 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
57 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
60 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
62 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
63 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
64 boulevard de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
65 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
67 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
70 boulevard de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
73 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville : détail sculpté, linteau
74 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	castel
75 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
78 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	villa
79 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
83 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
86 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
87 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
87 B boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
89 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
90 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
93 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
94 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
95 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
97 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
105 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
108 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
119 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
120 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	castel
124 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
125 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
126 boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
127 B boulevard de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
boulevard de la République	n°107 et 109	patrimoine architectural	bâtiment	castel
boulevard de la République	n°116 et 118	patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
9 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
14 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
19 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
21 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
22 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	villa
25 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
30 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
33 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
34 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
35 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
36 B boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
36 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
37 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
39 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
41 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
42 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
44 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
46 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
48 B boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
49 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
50 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
51 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
57 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
59 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
61 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
64 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
66 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
70 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	ensemble bâti	art-déco
72 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	ensemble bâti	art-déco
73 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
76 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
96 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
99 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
128 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
132 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
138 boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
boulevard de Lattre de Tassigny		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
4 boulevard des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
9 boulevard des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
11 boulevard des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
15 boulevard des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
boulevard des Quatre Sergents		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (gare)
47 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
48 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
50 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
66 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
68 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
70 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
74 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
76 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
78 boulevard Georges Clémenceau		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
9 chemin d'Emmanuelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 chemin des Cordées		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
impasse des Mottines		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
14 impasse Georges Clémenceau		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
2 place André Hesse		patrimoine architectural	bâtiment	maison de pêcheur
4 B place André Hesse		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 place André Hesse		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
1 place de la Petite Borde		patrimoine architectural	bâtiment	ferme
3 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
12 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
12 B rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
15 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
17 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
18 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
19 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
22 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
23 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
25 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
26 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
28 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
30 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
32 rue Albert 1er		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
5 rue Beauséjour		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
5 rue Beauséjour		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
7 rue Beauséjour		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
9 rue Beauséjour		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
6 rue Bergonie		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
10 rue Bergonie		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
13 rue Bergonie		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
15 B rue Bergonie		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
18 rue Bergonie		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
20 rue Bergonie		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
22 rue Bergonie		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
23 B rue Bergonie		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
8 rue Bir-Hakeim Foch		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
26 rue Bir-Hakeim Foch		patrimoine architectural	ensemble bâti	art-déco
39 rue Bir-Hakeim Foch		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
22 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel, bâtiments et clôtures
25 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
26 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
30 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
31 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
37 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
38 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
39 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
41 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
46 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
49 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
51 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
53 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
56 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
57 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
57 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
59 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
60 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
61 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
62 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
64 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
73 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
75 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
76 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
77 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
83 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
85 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
86 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
88 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
89 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
92 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
95 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
97 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	villa
99 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
100 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
101 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
106 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
107 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
109 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
110 rue Carnot		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
111 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
116 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
117 rue Carnot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
rue Carnot	n°74 et 76	patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
5 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
8 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
9 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
12 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
15 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
16 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	castel
19 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
20 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
22 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
23 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
24 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
25 rue Charles Brisseau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
13 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
15 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
15 B rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
16 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
17 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
19 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
22 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
24 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
32 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
38 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
41 rue de Barbezieux		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
15 rue de Chinon		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
17 rue de Chinon		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
14 B rue de la Cabane des Pères		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
1 rue de la Garenne		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
5 rue de la Garenne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
5 rue de la Marne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue de la Marne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
11 rue de la Marne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue de la Marne		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
1 rue de la Paix		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
2 rue de la Paix		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
7 rue de la Paix		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
4 rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
9 rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
15 A rue de la Plage		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
6 rue de la Poterie		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
7 rue de la Poterie		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue de la Poterie		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
13 rue de la Poterie		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
14 rue de la Poterie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
17 rue de la Poterie		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
12 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
16 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
21 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	castel
22 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
23 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
23 B rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
24 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
26 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
28 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
29 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
33 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
35 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
36 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
39 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	chalet

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
42 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
2 rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	chalet, construction bois
4 rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
5 rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 B rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
9 B rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
11 rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
26 rue de la Victoire		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
2 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
9 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
15 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
16 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
34 rue de l'Argonne		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
11 rue de l'Ermitage		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
22 rue de l'Ermitage		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
24 rue de l'Ermitage		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
5 B rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
9 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
13 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
14 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
15 rue de l'Océan		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage, bâtiment et clôture
16 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
18 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
19 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	villa
20 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
22 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
23 T rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
24 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
25 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
26 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
28 rue de l'Océan		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
30 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
32 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue de Lorraine		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue de Lorraine		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
4 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
6 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
9 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
11 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
16 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
17 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
20 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	chalet, RdC uniquement
21 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
23 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
24 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
26 rue de Loudun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
12 rue de l'Yser		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
15 rue de l'Yser		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
17 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
18 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
26 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
28 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
32 rue de l'Yser		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue de Mauzé		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
9 rue de Mauzé		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
1 B rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
3 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
4 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 B rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
5 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
6 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
10 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
16 B rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
19 rue de Niort		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
20 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
21 rue de Niort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
4 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
8 B rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
10 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
11 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
12 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
15 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
19 B rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
20 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
21 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
27 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
29 rue de Paris		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
4 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
6 rue de Parthenay		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
10 rue de Parthenay		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
17 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
23 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
25 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
26 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue de Poitiers		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation contemporaine
15 rue de Poitiers		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue de Poitiers		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
23 rue de Poitiers		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
1 rue de Ré		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
1 rue de Rochefort		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
3 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
13 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
15 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
20 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
21 B rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
21 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
26 rue de Rochefort		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
7 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
11 rue de Saintes		patrimoine architectural	ensemble bâti	art-déco
13 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
15 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
17 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
19 rue de Saintes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
14 rue de Verdun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 rue de Verdun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 rue de Verdun		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	bâtiment	castel
9 rue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
12 rue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
19 rue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage, bâtiments et clôtures
3 rue des Acacias		patrimoine architectural	bâtiment	habitation contemporaine
5 rue des Acacias		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
7 rue des Acacias		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue des Acacias		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue des Acacias		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 rue des Acacias		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue des Bons Enfants		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
12 rue des Bons Enfants		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
2 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
5 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
6 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
9 rue des Dunes		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
11 rue des Dunes		patrimoine architectural	ensemble bâti	art-déco
12 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
13 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
15 rue des Dunes		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
23 rue des Dunes		patrimoine architectural	ensemble bâti	
25 rue des Dunes		patrimoine architectural	ensemble bâti	chalet
27 rue des Dunes		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
3 rue des Grands Prés		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
9 rue des Grands Prés		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
13 rue des Grands Prés		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
14 rue des Grands Prés		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
3 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
8 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
11 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
13 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
15 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
17 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	villa
19 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
21 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
22 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
23 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
24 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
25 rue des Poilus		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
7 rue des Sports		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
21 rue des Sports		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
27 T rue des Sports		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
27 B rue des Sports		patrimoine architectural	ensemble bâti	chalet
27 rue des Sports		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
29 rue des Sports		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
43 rue des Sports		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
1 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
3 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
5 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
6 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue des Tamaris		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
18 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
19 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
21 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
26 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
28 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
30 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
30 B rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
32 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
36 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	castel
38 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
39 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	bâtiment briques sur deux niveaux
41 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
45 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
48 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
54 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
55 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
59 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
65 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
69 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
80 rue des Tamaris		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
rue des Tamaris		patrimoine autour de l'eau	maison éclusière	
14 rue Docteur Georges Barraud		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
8 rue Docteur Georges Barraud		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
14 rue Docteur Georges Barraud		patrimoine architectural	bâtiment	castel
18 rue Docteur Georges Barraud		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
rue d'Orbigny		patrimoine architectural	bâtiment	maison du gardien
rue d'Orbigny		patrimoine architectural	bâtiment	villa
8 rue du Chemin Vert		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue du Chemin Vert		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 rue du Chemin Vert		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 rue du Docteur Fatin		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue du Général Lapasset		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
8 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
18 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
19 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
19 B rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
22 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
26 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
27 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
33 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
34 rue du Marché		patrimoine architectural	ensemble bâti	chalet
36 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
37 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
40 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
41 rue du Marché		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
42 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
48 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
51 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	chalet à l'étage
52 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco à l'étage
54 rue du Marché		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
rue du Marché	n°10 et 12	patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
rue du Port Punay		patrimoine architectural	ensemble bâti	
6 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
14 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
15 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
21 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
23 rue du Président Herriot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
2 rue du Puits		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue du Puits		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
9 rue du Puits		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue Emile Zola		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
4 rue Emile Zola		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
5 rue Emile Zola		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue Emile Zola		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
8 rue Emile Zola		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
13 rue Emile Zola		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage, bâtiments et clôtures
13 rue Francis Petit		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
2 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
6 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
11 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
13 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
15 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
17 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
18 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
19 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
19 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
23 rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
rue Gabriel Fauconnier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
4 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
5 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	villa
9 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	villa
10 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
11 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
13 rue Gambetta		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
1 B rue Georges Charbonneaux		fortifications	fort	
rue Georges Charbonneaux		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
6 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
11 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
13 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
15 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	grange en pierres
15 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
23 rue Georges Leygues		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
9 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	cottage

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
13 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
15 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
16 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
17 rue Georges Musset		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel, bâtiments et clôtures
19 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
21 rue Georges Musset		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
2 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
4 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
9 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
11 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
13 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
14 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
22 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
23 A rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
24 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
29 rue Jean Loiseau		patrimoine architectural	bâtiment	castel
6 rue Jeanne d'Arc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue Jeanne d'Arc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue Jeanne d'Arc		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue Jeanne d'Arc		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
4 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
7 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
7 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
9 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
10 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
16 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
18 rue Jules Ferry		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
4 rue Lassagne		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
5 rue Lassagne		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
13 rue Lassagne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
14 rue Lassagne		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CHÂTELAILLON-PLAGE				
2 rue Michel Barillaud		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue Michel Barillaud		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
25 rue Michel Barillaud		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
27 rue Michel Barillaud		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
6 rue Pape Carpentier		patrimoine architectural	bâtiment	chalet style chalet basque
7 rue Pape Carpentier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
7 rue Pape Carpentier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue Pape Carpentier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
12 rue Pape Carpentier		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco, détails sculptés
13 rue Pasteur		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
21 rue Pasteur		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
23 rue Pasteur		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
25 rue Pasteur		patrimoine architectural	bâtiment	art-déco
26 rue Pasteur		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
28 rue Pasteur		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de ville
10 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
16 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
16 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
24 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
25 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	ensemble bâti	castel
36 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	bâtiment	chalet
37 rue Paul Doumer		patrimoine architectural	ensemble bâti	cottage
4 rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
8 rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
10 rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
11 B rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
13 rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
16 rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
18 rue Renaudot		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
4 rue Thiers		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
6 rue Thiers		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton
15 rue Thiers		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
3 rue Urbain Grandier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
5 rue Urbain Grandier		patrimoine architectural	bâtiment	maison de ville
6 rue Urbain Grandier		patrimoine architectural	ensemble bâti	habitation basse à fronton
7 rue Urbain Grandier		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa
8 rue Urbain Grandier		patrimoine architectural	bâtiment	cottage
12 rue Urbain Grandier		patrimoine architectural	bâtiment	habitation basse à fronton

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CLAVETTE				
1 chemin de la Laiterie	et n°8 chemin du Chapitre	patrimoine architectural	bâtiment	
1 chemin de Pommerou		patrimoine architectural	ensemble bâti	agricole
15 chemin de Pommerou		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
3 chemin du collège		patrimoine architectural	ensemble bâti	agricole (porche d'entrée, murs de clos, bâti dont maison principale en R+1, dépendance avec escalier couvert et puits couvert, 3 arbres)
1 chemin du Dognon		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
6 rue du Moulin		patrimoine architectural	bâtiment	grange en pierre
3 rue du Grand Chemin		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis
5 B rue du Grand Chemin		patrimoine architectural	bâtiment	maison
15 rue du Grand Chemin		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
18 rue du Grand Chemin		forme urbaine	quéreux	puits, four etc
36 rue du Grand Chemin		patrimoine architectural	bâtiment	maison
rue du Grand Chemin	au niveau des n°29B et 31	patrimoine architectural	ensemble bâti	
9 rue du Moulin		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
26 rue du Moulin		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
rue du Moulin		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
CROIX-CHAPEAU				
2 avenue de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	
18 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, puits, mur-bahut, piliers et grille
20 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
33 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos (murs-bahuts, grilles, piliers, murs en mœllons), jardin d'accueil
35 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	
105 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison et clos (piliers et mur sur rue)
109 avenue de la Libération		patrimoine architectural	bâtiment	
110 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée (piliers et porte piétonne)
112 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
lieu-dit le Moulin de la Garde		patrimoine architectural	bâtiment	
lieu-dit le Moulin de la Garde		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, piliers, etc
31 rue de la Libération		forme urbaine	quéreux	puits
5 B rue de l'Eglise		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos
rue de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
4 rue des Champs		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti R+1, modénature et détails pierre, clos

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
DOMPIERRE-SUR-MER				
19 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	
20 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	
29 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison bourgeoise, jardin d'accueil, clôture sur rue (mur-bahut et sa grille, deux piliers)
30 avenue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison bourgeoise, ensemble d'entrée (piliers et porte piétonne), clos dont mur-bahut et sa grille, jardin d'accueil, deux arbres
1 impasse de la Péraudière		patrimoine architectural	ensemble bâti	
10 impasse du Château		patrimoine architectural	ensemble bâti	
lieu-dit Trianon		patrimoine architectural	bâtiment	longère
rue allant à Margorie		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme close sur cour
12 rue Château Milan		patrimoine architectural	ensemble bâti	
rue de la Corne neuve	n°8 et 10	patrimoine architectural	ensemble bâti	façades sur rue, jardins d'accueil, murs-bahuts y compris piliers et grille
14 rue de la Mare		patrimoine architectural	ensemble bâti	
2 rue de la Métairie		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
2 rue de l'Eglise		patrimoine architectural	bâtiment	
2 rue de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
rue de l'Eglise		patrimoine architectural	bâtiment	halle
rue de Montplaisir	n° 17 et 19	patrimoine architectural	ensemble bâti	
2 rue de Mouillepied		patrimoine autour de l'eau	maison éclusière	
21 rue de Rompsay		patrimoine architectural	ensemble bâti	
2 rue des Champs		patrimoine architectural	ensemble bâti	
11 rue du Canal		patrimoine architectural	ensemble bâti	
66 rue du Général de Gaulle		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée (piliers, porte piétonne, grilles, mur-bahut et sa grille)
1 rue du Lieutenant Botton		patrimoine architectural	ensemble bâti	
2 rue Jean-Pierre Pigot		patrimoine architectural	ensemble bâti	
15 rue Jean-Pierre Pigot		patrimoine architectural	ensemble bâti	
5 rue Traversière		patrimoine architectural	ensemble bâti	
7 rue Traversière		patrimoine architectural	ensemble bâti	
21 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
ESNANDES				
		forme urbaine	morphologie urbaine singulière	vieux bourg
19 avenue de la République		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
avenue de la République	entre les n°10 et 14	forme urbaine	quéreux	puits et piliers à l'entrée
12 rue de Chypre		patrimoine architectural	bâtiment	bâtiment cylindrique
rue de la Métairie		forme urbaine	quéreux	puits
1 rue de l'Océan		patrimoine architectural	ensemble bâti	jardin d'accueil et piliers du mur-bahut (rue de l'Océan), façades de l'habitation, murs en mœllons
rue de l'Océan	entre les n°19B et 21	forme urbaine	quéreux	puits
rue de l'Océan	entre les n°9 et 13	forme urbaine	quéreux	puits
2 rue du Château		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendances, portail monumental, cour, clos, pigeonnier
1 rue Patrice Walton		patrimoine architectural	bâtiment	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARNE				
lieu-dit Fief de Chassagné		patrimoine architectural	bâtiment	habitation de ferme, bâti R+1
lieu-dit Fief Girard Nord		patrimoine architectural	ensemble bâti	grange, ferme, cour, jardin arboré, clos
lieu-dit la Grenouillère		patrimoine architectural	bâtiment	ferme
lieu-dit Ronflac		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et chai, murs, porte piétonne
lieu-dit Vuhé		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme sur cour, bâti principal, grand chai nord
route de Pique Fesse	Golf	patrimoine architectural	ensemble bâti	ancienne ferme en U sur cour
16 rue de Buzay		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti R+1, ensemble d'entrée et cour
18 T rue de Buzay		patrimoine architectural	bâtiment	longère
21 rue de Buzay		patrimoine architectural	ensemble bâti	corps de ferme en recul, mur-bahut, détails pierre
3 rue de la Petite Jarne		patrimoine architectural	ensemble bâti	sur cour
6 rue de la Petite Jarne		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe à fronton
7 rue de la Petite Jarne		patrimoine architectural	bâtiment	tour ancienne et surélévation béton
9 rue de la Petite Jarne		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, tour, jardin et clos
5 rue de l'Eglise		patrimoine architectural	ensemble bâti	
9 rue de l'Eglise		patrimoine architectural	ensemble bâti	porte piétonne, longère R+1, cour, chai etc
14 rue de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
rue de l'Eglise		patrimoine architectural	ensemble bâti	
4 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
36 rue de Parthenay		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, R+2
rue de Saint-Mathurin	club Hippique d'Aunis	patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme, habitation et chai
2 rue Vivonne		patrimoine architectural	ensemble bâti	
26 rue de Vivonne		forme urbaine	cour	ensemble d'accès monumental, axe composition, etc
35 rue de Vivonne		patrimoine architectural	ensemble bâti	piliers monumentaux, clos, cour arboré, bâti
37 rue de Vivonne		patrimoine architectural	ensemble bâti	longère, clos
rue de Vivonne	entre les n°13 et 19	forme urbaine	quéreux	puits, ouvertures modénature pierre
rue de Vivonne	n°23 et 25	patrimoine architectural	ensemble bâti	longères en pignon, ensemble d'entrée monumental
35 rue des Quatre Diables		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée monumental, cour, bâti
39 B rue des Quatre Diables		forme urbaine	quéreux	façades modénature pierre
rue des Quatre Diables		patrimoine architectural	ensemble bâti	ancienne ferme subdivisée, cour plantée, piliers
4 rue du Château		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et cour avec murs, modénature pierre, traces
25 rue Nationale		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur et piliers, bâti

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARNE				
53 rue Nationale		patrimoine architectural	ensemble bâti	murs, jardins, cour, bâti et chai
64 rue Nationale		forme urbaine	cour	mur, jardin d'accueil, façades modénature pierre
65 rue Nationale		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre
95 rue Nationale	route de La Jarrie	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti principal et chai (bas), modénature pierre
96 rue Nationale		patrimoine architectural	ensemble bâti	ancienne école, inscription : 'Ecole Chrétienne'

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		LA JARRIE		
		forme urbaine	morphologie urbaine singulière	bourg en « roue de charette »
8 chemin de la Bataille		patrimoine architectural	bâtiment	double pignon sur voie, façade modénature pierre
4 chemin de la Jarne		patrimoine architectural	ensemble bâti	longère et clos (dont piliers)
10 chemin de la Ville	chemin de la Bataille	patrimoine architectural	ensemble bâti	mur de clos, cours (2), bâti, grange (volume)
24 chemin de la Ville		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée (piliers,murs arcqués), maison, dépendances (briques, pierre de taille, 3 volumes), attache de chevaux
32 chemin de la Ville		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, parc arboré, ensemble d'entrée, clos
48 chemin de la Ville		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et ensemble d'entrée
1 chemin de l'Abbaye		patrimoine architectural	ensemble bâti	clos, ensemble d'entrée, bâti et annexes
21 chemin de l'Abbaye		patrimoine architectural	ensemble bâti	sur cour arborée
24 chemin de l'Abbaye		patrimoine architectural	ensemble bâti	clos, jardin arboré, ensemble d'entrée et bâti
29 chemin de l'Abbaye		patrimoine architectural	ensemble bâti	moulins à vent (2), ferme sur cour, clos, chais, bâti + arbres
96 grande rue de Grolleau		patrimoine architectural	bâtiment	
104 grande rue de Grolleau		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, linteaux monolithiques
lieu-dit Fief du Marquisat	rue de la Minoterie	patrimoine architectural	bâtiment	industriel
lieu-dit Fief du Marquisat		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti en pierre, cour, clos, ensemble d'entrée
lieu-dit Fief du Marquisat	rue de la Minoterie	patrimoine architectural	ensemble bâti	industriel
lieu-dit Fief Pibale	rue de la Minoterie	patrimoine architectural	bâtiment	
lieu-dit Fief Pibale	4 rue de la Minoterie	patrimoine architectural	ensemble bâti	maison néo normande
lieu-dit La Providence		patrimoine architectural	ensemble bâti	clos, piliers à contreforts, ferme sur cour
lieu-dit La Providence		patrimoine architectural	ensemble bâti	
lieu-dit Treuil Chartier		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme sur cour, tour cylindrique, fuie, ensemble d'entrée
5 place de la Mairie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison basse, annexe avec fontaine
9 place de la Mairie		patrimoine architectural	bâtiment	
11 place de la Mairie		patrimoine architectural	bâtiment	
17 place de la Mairie		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
19 place de la Mairie		patrimoine architectural	ensemble bâti	sur cour
25 place de la Mairie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, piliers
27 place de la Mairie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti balnéaire, jardin d'accueil, mur bahut et sa claire-voie à l'alignement
29 place de la Mairie		patrimoine architectural	bâtiment	dont gardes-corps en ferronerie

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARRIE				
31 place de la Mairie		patrimoine architectural	bâtiment	
place de l'Eglise	2 rue de la Madeleine et 2 impasse de l'Eglise	patrimoine architectural	bâtiment	dont décor de toiture, date, ordonnancement de la façade, grille aération cave
place de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
1 route de Châtelaillon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos
2 route de Clavette		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, mur-bahut dont piliers et porte piétonne
6 route de Clavette		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée, bâti dont modénature (chouette...), cour, 2 arbres
41 route de Clavette		patrimoine architectural	ensemble bâti	moulin à vent, clos, bâti
route de Croix Chapeau	les Onzins	patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
4 rue de Châtelaillon		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos, ensemble d'entrée, parc arboré
2 rue de Croix Chapeau		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos (mur en mœllons et ensemble d'entrée)
5 grand rue de Chassagné		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendance du XVIIe siècle, clos dont porte piétonne, jardin d'accueil
6 rue de la Chapelle		patrimoine architectural	bâtiment	
10 rue de la Chapelle		patrimoine architectural	bâtiment	
12 rue de la Chapelle		patrimoine architectural	bâtiment	cadran solaire
3 rue de la Gendarmerie		patrimoine architectural	bâtiment	maison de journalier
7 rue de la Gendarmerie		forme urbaine	quéreux	
9 rue de la Gendarmerie		patrimoine architectural	bâtiment	dont pierre d'évier
12 rue de la Gendarmerie		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe
4 rue de la Madeleine		patrimoine architectural	bâtiment	
4 B rue de la Madeleine		patrimoine architectural	bâtiment	
8 rue de la Madeleine		patrimoine architectural	bâtiment	dont modénature, porte d'entrée avec fronton, pilier
9 rue de la Madeleine		patrimoine architectural	bâtiment	passage couvert
17 rue de la Madeleine		patrimoine architectural	ensemble bâti	façade sur rue (ordonancement, modénature pierre, porte cochère)
1 rue de la Mairie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendance modénature brique, mur-bahut et grilles, jardin arboré
2 rue de la Minoterie		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa balnéaire
3 rue de la Poste		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti balnéaire dont décor de toiture (lignolet...), modénature (médaillon, encadrement...) et porte d'entrée, mur-bahut et ses piliers et grilles, jardin d'accueil
10 rue de l'Alerte		patrimoine architectural	bâtiment	maison

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		LA JARRIE		
16 rue de l'Alerte		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
2 rue de l'Aurore		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur en mœllons et maison
10 rue de l'Aurore		patrimoine architectural	bâtiment	
23 rue de l'Aurore		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, ensemble d'entrée, alignement d'arbres
24 rue de l'Aurore		patrimoine architectural	ensemble bâti	agricole avec cour
rue de l'Aurore	entre les n°15 et 19	forme urbaine	quéreux	puits et pavement ancien
rue de l'Aurore	entre les n°3 et 11	forme urbaine	quéreux	
rue de l'Aurore	n°5 et 7	patrimoine architectural	bâtiment	longère
1 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos dont porte piétonne, jardin arboré, pierre d'évier
3 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos dont porte piétonne
5 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée, jardins arborés, clos
7 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
9 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
13 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour, pilier
17 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison implantée en pignon, porte piétonne en clôture, composition sur cour et cour
25 rue des Canons		patrimoine architectural	bâtiment	ordonnancement, modénature pierre dont tête de lion, porte d'entrée
32 rue des Canons		patrimoine architectural	bâtiment	
38 rue des Canons		patrimoine architectural	bâtiment	maison
39 rue des Canons		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin, mur-bahut avec grille; piliers et puits
9 rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, mur-bahut et grille, jardin d'accueil
10 rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble d'entrée et bâti (prinicipal et double guérites)
11 rue des Écoles		patrimoine architectural	bâtiment	
13 rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos, ensemble d'entrée, et arbres
19 rue des Écoles		patrimoine architectural	bâtiment	porte d'entrée, garde-corps, toiture, modénature, inscriptions : 'Herboristerie' etc
32 rue des Écoles		patrimoine architectural	bâtiment	dépendance avec modénature brique
32 rue des Écoles		patrimoine architectural	bâtiment	maison de maître, charentaise modénature pierre
36 rue des Écoles		forme urbaine	quéreux	puits
8 rue du Fief Boutin		patrimoine architectural	bâtiment	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA JARRIE				
2 rue du Château d'eau		patrimoine architectural	bâtiment	clos, bâti dont marches en pierre sur domaine public
4 rue du Château d'Eau		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison et mur en mœllons, porte piétonne
ruelle de la Gare	parcelle AN192	patrimoine architectural	bâtiment	encadrement pierre-brique
ruelle de la Voûte		forme urbaine	quéreux	puits
2 ruelle de la Mallolière		patrimoine architectural	bâtiment	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA ROCHELLE				
111 avenue de Rompsay		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment, cour
117 avenue de Rompsay		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, jardin d'accueil, mur-bahut et sa grille
avenue de Rompsay		patrimoine architectural	ensemble bâti	immeubles terrasses
avenue de Vienne		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine
182 avenue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	ensemble bâti	
248 avenue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	bâtiment	
336 avenue Denfert Rochereau		patrimoine architectural	ensemble bâti	industriel
170 avenue du Lieutenant-Colonel Bernier		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clôture, jardin d'accueil
351 avenue Raymond Poincaré		patrimoine architectural	ensemble bâti	
63 boulevard Sautel		patrimoine architectural	bâtiment	maison d'octroi
131 boulevard André Sautel		patrimoine architectural	bâtiment	
31 boulevard de Cognehors		patrimoine architectural	bâtiment	
33 boulevard de Cognehors		patrimoine architectural	bâtiment	
cours Dame Hilaire	et cours Forbin	patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur
44 rue Colbert		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, jardin d'accueil, clôture sur rue
rue de Beauregard		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur
rue de la Cité	et rue Troussier	patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur
24 rue de la Maréchale		patrimoine architectural	ensemble bâti	clôture, jardin d'accueil, bâti
31 rue de la Maréchale		patrimoine architectural	bâtiment	
38 B rue de la Maréchale		patrimoine architectural	bâtiment	
48 rue de la Maréchale		patrimoine architectural	bâtiment	
15 rue de la Seine		patrimoine architectural	ensemble bâti	mur-bahut, jardin d'accueil, bâtiment
10 rue de Montréal		patrimoine architectural	ensemble bâti	grille, cour, bâti, etc
41 rue de Québec		patrimoine architectural	bâtiment	échoppes, frontons, pilastres fantaisie, etc
43 rue de Québec		patrimoine architectural	bâtiment	échoppes, frontons, pilastres fantaisie, etc
42 rue des Frênes		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe
rue des Roses		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur
rue du Commandant l'Herminier	CFA	patrimoine architectural	bâtiment	château
23 rue du Lignon		patrimoine architectural	ensemble bâti	clôture, jardin d'accueil et façade ouvragée

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LA ROCHELLE				
25 rue du Lignon		patrimoine architectural	bâtiment	façade ouvragée
20 rue du Moulin Rouge		patrimoine architectural	ensemble bâti	clôture sur rue, jardin d'accueil, bâti
4 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	bâtiment	
5 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe
6 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	bâtiment	
9 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, mur-bahut et sa grille, jardin d'accueil
11 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	bâtiment	
14 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	bâtiment	
20 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, mur-bahut et sa grille, jardin d'accueil
51 rue du Vélodrome		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, jardin d'accueil
21 rue Dupleix		patrimoine architectural	bâtiment	
130 rue Emile Normandin	et 8 rue des Frênes	patrimoine architectural	ensemble bâti	
rue Griffon de Romagne		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur
36 rue Jehan Merichon		patrimoine architectural	bâtiment	échoppe
rue Lefèvre		patrimoine architectural	ensemble bâti	cité ouvrière / cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur.
rue Marius Lacroix		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur
18 rue Michel Bégon		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, clôture, jardin, annexe
29 rue Michel Bégon		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, clôture sur rue, jardin d'accueil

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
LAGORD				
1 avenue du Clavier		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis, pavillon, cour, clos, portes cochères
134 avenue du Clavier		patrimoine architectural	bâtiment	château
avenue du Clavier	le Bonnodeau	patrimoine architectural	ensemble bâti	clos, ensemble d'entrée (piliers, grille, porte pétonne, maronniers) et cour
quéreux de la Butte		forme urbaine	quéreux	
quéreux de la Métairie	en face le n°31	forme urbaine	quéreux	
rue d'Avignon		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie (bâtiments en rez-de-chaussée), des implantations et de l'aspect extérieur
29 rue de la Butte		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin d'acueil, clôtures végétales
rue de la Guignarderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, ensemble d'entrée (piliers, grille), cour avec arbres têtards, etc
5 rue de la Rivagerie		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée
40 rue des Maraichers		patrimoine architectural	bâtiment	maison
58 rue des Maraichers		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée (portes cochère et piétonne, bornes)
rue des Maraichers	au niveau du n°54	forme urbaine	quéreux	
12 rue des Vanneaux		patrimoine architectural	bâtiment	
rue du Bois d'Huré		patrimoine architectural	ensemble bâti	château, dépendances, chapelle, cour d'honneur, murs-bahuts avec grilles et piliers
rue du Cimetière	n°16 à 22	forme urbaine	quéreux	puits
rue du Cimetière		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
4 rue du Fief Nouveau		patrimoine architectural	bâtiment	
1 rue du Treuil des Filles		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin d'accueil, puits, mur-bahut avec piliers et grille
3 rue du Treuil des Filles		patrimoine architectural	bâtiment	
42 rue du Treuil des Filles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, portail, jardin, clos
rue du Verger		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour et ensemble d'entrée
rue Guignarderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	
2 rue Jean-Baptiste Jourdan		patrimoine architectural	bâtiment	maison
rue Jean-Baptiste Jourdan	n°24 et 26	forme urbaine	quéreux	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
L'HOUMEAU				
chemin de Bridenelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cour, piliers, clos
5 impasse des Claires		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments et clos
6 route de Monsidun		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour, bâtiments etc
rue de Beauséjour	parc de la mairie	patrimoine architectural	ensemble bâti	séminaire
30 rue de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison bourgoise, clos, ensemble d'entrée, jardin d'accueil
rue de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de maître, dépendances, cour
rue de la République	à l'angle avec la rue Sainte-Anne	patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
140 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	
rue de l'Ajonc		patrimoine architectural	bâtiment	maison
rue de Maillezais	n°5 et 7	patrimoine architectural	ensemble bâti	façades habitations, cours, piliers, puits etc
12 rue des Lions		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment en fond de cour, mur de clos
14 rue des Lions		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment en L, cour, ensemble d'entrée
18 rue du Cormier		patrimoine architectural	bâtiment	modénature et ordonancement des façades
39 rue Raymond Jean		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de maître et dépendances, cour, piliers et porte piétonne

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		MARSILLY		
impasse des Passeroses		forme urbaine	venelle	puits et murs en mœllons
lieu-dit les Jards		patrimoine architectural	bâtiment	longère
2 rue de la Cave		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin d'accueil, clôtures sur rue
rue de la Richardière		patrimoine architectural	ensemble bâti	
17 rue de l'Ancienne Poste		patrimoine architectural	bâtiment	maison
rue de l'Ancienne Poste	entre les n°21B et 33	forme urbaine	quéreux	puits
rue de l'Ancienne Poste	venelle reliant la rue des Saints-Pères et la rue de l'Ancienne Poste	forme urbaine	venelle	murs en mœllons
7 rue de l'Eglise		forme urbaine	quéreux	puits
14 rue de l'Eglise		patrimoine architectural	bâtiment	hangar (piliers)
14 rue de l'Eglise		patrimoine architectural	bâtiment	
25 rue de l'Eglise		forme urbaine	quéreux	puits
rue de l'Eglise	devant le n°12	forme urbaine	quéreux	puits et vide-seau
rue de l'Eglise		forme urbaine	quéreux	
4 rue de Nantilly		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin d'accueil, clôture sur rue
14 rue de Nantilly		patrimoine architectural	bâtiment	
14 rue de Nantilly		patrimoine architectural	bâtiment	
35 rue de Nantilly		forme urbaine	quéreux	
7 rue de Villedoux		patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
rue des Écoles	n°4 à 10	forme urbaine	quéreux	
2 rue des Maronniers		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendances, cour d'honneur, portail, clos
3 rue des Varennes		forme urbaine	quéreux	puits
9 B rue du Palais		forme urbaine	quéreux	puits
22 rue du Palais		patrimoine architectural	ensemble bâti	
rue du Port	n°32 à 36	forme urbaine	quéreux	pilier et mur en mœllons à l'entrée
rue du Port	entre les n°16 et 24	forme urbaine	quéreux	puits
rue du Port	au niveau du n°4	forme urbaine	quéreux	puits
rue du Port	venelle reliant les rues du Port et de la Cave	forme urbaine	venelle	murs en mœllons
rue du Port	entre les n° 6 et 12 T	forme urbaine	quéreux	
rue du Puits	en face le n°10	forme urbaine	quéreux	puits

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
MONTROY				
7 B chemin du Bosquet		forme urbaine	quéreux	puits
21 route de la Maison Neuve		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cours, ensembles d'entrée
14 rue de Saint-Julien		patrimoine d'usage	moulin	mur en mœllons
rue de Saint-Julien	2B et n°4	patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme, ensemble d'entrée, cour
3 B Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour avec puits, ensemble d'entrée, chai
14 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour arborée, traces médiévales
19 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, chai, ensemble d'entrée etc
56 B Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	bati, jardin d'accueil
Grande Rue		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
NIEUL-SUR-MER				
2 avenue de La Rochelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour, bâti, piliers, murs, etc
4 avenue du Parc		patrimoine architectural	bâtiment	maison bourgeoise
avenue du Parc	Mairie	patrimoine architectural	bâtiment	maison de maître
chemin de la Mer		patrimoine architectural	bâtiment	logis
4 impasse des Pones		patrimoine architectural	bâtiment	
17 rue de Beauregard		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cour, portail, clos, porte murée
60 rue de Beauregard		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée, pigeonnier
14 B rue de la Chapelle		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	chapelle	et ses abords
19 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	façades originelles
26 rue de l'Océan		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison (façades originelles), clos, ensemble d'entrée, cour avec magnolia
29 rue de l'Océan		patrimoine architectural	bâtiment	façades originelles
35 rue de l'Océan		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti charentais sur voie et balnéaire côté parc
34 rue des Mille Fleurs		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa, mur-bahut avec grille et piliers
16 rue du Canada		forme urbaine	quéreux	puits
1 rue du Champ-Pinson		patrimoine architectural	ensemble bâti	villa, orangeraie, jardin à la française, dépendances, clos
6 rue du Château		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, cour, ensemble d'entrée (piliers, grille, arbres)
8 rue du Château		forme urbaine	quéreux	puits et trous à pigeon
52 rue Lauzières		patrimoine architectural	ensemble bâti	
17 rue Léonce Vieljeux		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, clos, cour d'honneur
21 rue Léonce Vieljeux		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cour d'honneur, clôtures, terasse
rue des Mille Fleurs	entre les n°12 et 16	forme urbaine	quéreux	puits
Chemin de Sermaize		patrimoine architectural	ensemble bâti	Clos (murs en moellons, piliers de portail et porte piétonne, maison en R+1, cour d'entrée)

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PÉRIGNY				
222 avenue du Cimetière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée
258 avenue du Cimetière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, ensemble d'entrée (piliers et porte piétonne)
264 avenue du Cimetière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, cour, ensemble d'entrée (portes cochère et piétonne)
266 avenue du Cimetière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, piliers d'entrée
16 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos dont piliers et grille
20 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, grille, piliers et puits
28 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, cour d'honneur, ensemble d'entrée
34 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	bâtiment	
44 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, murs de clos, ensembles d'entrée, cour
46 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, murs de clôtures, entrée, bornes et cour
48 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, ensemble d'entrée, bornes
50 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, et cour
52 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, cour, ensemble d'entrée
68 avenue Louise Pinchon		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée (piliers et grille)
lieu-dit la Vaurie		patrimoine architectural	bâtiment	maison, ferme isolée
lieu-dit le Moulin		patrimoine architectural	bâtiment	ancienne ferme
lieu-dit le Vivier		patrimoine architectural	bâtiment	ferme
14 place de la Chaume		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée
18 place de la Chaume		patrimoine architectural	ensemble bâti	
20 place de la Chaume		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos
40 place de la Chaume		patrimoine architectural	bâtiment	
47 place de la Chaume		patrimoine architectural	bâtiment	
49 place de la Chaume		patrimoine architectural	bâtiment	
51 place de la Chaume		patrimoine architectural	bâtiment	
49 rue de Chagnolet		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin à l'avant, clôtures sur rue
134 rue de Chagnolet		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, puits, murs de clôtures
136 rue de Chagnolet		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
136 B rue de Chagnolet		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, murs de clôtures
49 rue de la Garenne		forme urbaine	quéreux	puits
rue de la Moulinette		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence de la composition urbaine, de la forme bâtie, des implantations et de l'aspect extérieur

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PÉRIGNY				
rue de la Vaurie		patrimoine architectural	ensemble bâti	cohérence composition urbaine, forme bâtie, implantations, aspect extérieur, clôtures
11 rue de Saint-Rogatien		patrimoine architectural	bâtiment	pierres vues et modénature pierre
9 rue des Écoles		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel (bâti années 1950)
25 rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, ensemble d'entrée, et puits
31 rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensemble d'entrée (piliers et grille)
36 rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, cour, ensemble d'entrée
rue des Écoles	dans le parc du château des Gonthières	patrimoine architectural	bâtiment	
rue des Écoles		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment, cour d'honneur, ensemble d'entrée
10 rue des Gardes		patrimoine architectural	bâtiment	
9 rue du Canton		patrimoine architectural	bâtiment	
11 T rue du Canton		patrimoine architectural	bâtiment	
rue du Canton	n°2 à 6	forme urbaine	quéreux	
1 rue du Château		patrimoine architectural	ensemble bâti	
3 rue du Château		patrimoine architectural	bâtiment	
3 rue du Château		patrimoine architectural	bâtiment	
19 rue du Château de Villeneuve		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, piliers
56 rue du Péré		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, ensemble d'entrée, cour, clos et puits
62 rue du Péré		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée, clos
rue du Péré	n°64 et 66	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée et puits
27 rue du Poteau		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti,clos, cour, ensemble d'entrée, puits
55 B rue du Stade		forme urbaine	quéreux	puits
1 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	arcades
1 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	maison
4 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	
4 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	
20 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin à l'avant, clôtures sur rue
81 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, ensemble d'entrée, cour, puits
109 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	
111 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	
113 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, murs de clôtures et piliers
115 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PÉRIGNY				
117 Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	
Grande Rue		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
PUILBOREAU				
lieu-dit la Tourtillière		patrimoine architectural	ensemble bâti	château
place Charles de Gaulle		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
5 rue Alsace-Lorraine		patrimoine architectural	bâtiment	grange en pierres
10 rue de Baillac		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments (logis, ferme originelle en U, ancienne ferme-école, pavillons), murs de clos, ensemble d'entrée Ouest (piliers et porte piétonne), ensemble d'entrée Est (piliers et portail en ferronnerie), cours et murets les délimitant
14 rue de Grammont		patrimoine architectural	ensemble bâti	
29 rue de la République	parc de la mairie	patrimoine architectural	bâtiment	annexes (serre, pavillon)
29 rue de la République		patrimoine architectural	bâtiment	maison de maître
57 rue de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	longère, clos, ensemble d'entreé (piliers et porte piétonne), 2 arbres
58 rue de la République		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, ensemble d'entrée et puits
16 rue de la Vallée		patrimoine architectural	bâtiment	ancienne ferme
1 rue Treuil Gras		patrimoine architectural	ensemble bâti	
50 rue Moulin des Justices		patrimoine architectural	bâtiment	château

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-CHRISTOPHE				
3 chemin de la Ville		forme urbaine	quéreux	puits
31 chemin de la Ville		forme urbaine	quéreux	puits
chemin de la Ville	n°15 à 19	forme urbaine	quéreux	puits
chemin de la Ville	n°39 et 41	forme urbaine	quéreux	puits
chemin de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
2 chemin de Virson		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos , ensemble d'entrée, marronnier et annexes
1 chemin des Renfermis		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendance, clos et piliers du portail
1 chemin du Gué		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendances (écurie, chai, ...) et clos
chemin du Treuil du Roy	n°11 à 13	patrimoine architectural	ensemble bâti	propriété à cour fermée
3 impasse de l'Union		patrimoine architectural	bâtiment	maison
impasse du Charcutier		forme urbaine	quéreux	
lieu-dit Moulin du Frêne		patrimoine d'usage	moulin	à vent
RD 264	Moulin du Marais	patrimoine architectural	bâtiment	industriel
15 route de Cugné		forme urbaine	quéreux	puits
39 route de Cugné		patrimoine architectural	bâtiment	longère
route de Cugné		patrimoine architectural	bâtiment	
route de Cugné	n°1 à 3	patrimoine architectural	ensemble bâti	viticole, maisons et murs de clos en mœllons
5 route de la Mazurie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, bâti sur cour, dépendances, clos, portail d'entrée, puits et abreuvoir
6 route de la Mazurie		patrimoine architectural	ensemble bâti	château, clos, pont, parc arboré, cour, etc
12 route de la Mazurie		patrimoine d'usage	moulin	à eau
1 route de La Rochelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos, piliers et grille d'entrée
2 route de La Rochelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison et dépendances, clos en mœllons et pierre d'évier
15 route de Marans		forme urbaine	quéreux	puits
route de Marans		patrimoine architectural	bâtiment	
rue des Fleurs	n°1 et 3	patrimoine architectural	ensemble bâti	maisons et clos
13 rue du Frène		patrimoine architectural	bâtiment	agricole, longère avec passage charette
12 rue du Pont		patrimoine architectural	ensemble bâti	longère, chai, dépendance, clos, portail et puits
15 rue du Pont		patrimoine architectural	bâtiment	
16 rue du Rivaud		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison et dépendances, 2 tilleuls dans la cour

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINTE-SOULLE				
10 chemin de Coudin		patrimoine architectural	bâtiment	
2 B impasse du Château		forme urbaine	quéreux	
lieu-dit du Treuil Secret		patrimoine architectural	ensemble bâti	
lieu-dit la Grimenaudière		patrimoine architectural	ensemble bâti	château, douves, pont, allées, cour plantée, parcs
lieu-dit Longueil	Bois de la Roche Bertin	patrimoine architectural	ensemble bâti	
place des Voyageurs		patrimoine architectural	ensemble bâti	
route de la Grémenaudière		patrimoine architectural	bâtiment	ferroviaire (maison de garde-barrière)
route de Loiré	Treuil Bernard	patrimoine architectural	ensemble bâti	puits, ferme et dépendances
30 rue d'Anjou		patrimoine architectural	ensemble bâti	
23 rue de Chavagne		forme urbaine	quéreux	
6 rue de Grolleau		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos, parc
13 rue de l'Aunis		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, ensemble d'entrée (mur-bahut, piliers, grilles) et jardin d'accueil, clos
60 rue de l'Aunis		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, murs, grilles, verrière et parc
60 rue de l'Aunis		patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble des bâtiments d'habitation et des dépendances, murs et grilles, portail, verrière, parc
64 rue de l'Aunis		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, murs et entrée
74 rue de l'Aunis		patrimoine architectural	ensemble bâti	
11 rue des Chauvelles		forme urbaine	quéreux	puits et timbre
42 rue du Chemin Vert		patrimoine architectural	bâtiment	
50 rue du Chemin Vert		patrimoine architectural	bâtiment	
24 rue du Périgord		patrimoine architectural	bâtiment	
26 rue du Périgord		patrimoine architectural	bâtiment	
38 rue du Périgord		patrimoine architectural	bâtiment	
1 rue du Petit Village		patrimoine architectural	bâtiment	
20 rue du Poitou		patrimoine architectural	bâtiment	
rue Josaphat		patrimoine architectural	bâtiment	
rue Pierre Loti	n° 5 à 11	forme urbaine	quéreux	puits

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-MÉDARD D'AUNIS				
1 allée de la Mairie		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	église, ancienne cure, clos, puits, ...
11 chemin de la Vallée		patrimoine architectural	bâtiment	agricole
lieu-dit Bois Léger		patrimoine architectural	ensemble bâti	agricole, puits, murs de clos en mœllons
lieu-dit Délidon		patrimoine architectural	ensemble bâti	agricole, bâtiments et murs de clos en mœllons
lieu-dit le Machet		patrimoine architectural	bâtiment	
lieu-dit le Machet		patrimoine architectural	bâtiment	
lieu-dit le Moulin Cabane		patrimoine d'usage	moulin	à vent
1 route des Jinchaux		patrimoine architectural	bâtiment	maison
route des Monjolières	n°2 à 12	forme urbaine	quéreux	puits et timbre
15 rue Basse		patrimoine architectural	bâtiment	maison
5 rue de la Barrére		patrimoine architectural	ensemble bâti	longère, maison, murs en mœllons
10 rue de la Barrére		forme urbaine	quéreux	
15 rue de la Barrére		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendance latérale, clos, portail y compris porte piétonne
14 rue de la Bauge		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendances latérales et clos
1 rue de la Borderie		forme urbaine	quéreux	puits
11 rue de la Borderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos en mœllons, portail y compris porte piétonne
18 rue de la Borderie		patrimoine architectural	bâtiment	agricole
rue de la Borderie	n°14 à 16	forme urbaine	quéreux	puits
1 rue de la Couronne		patrimoine architectural	ensemble bâti	maisons et clôtures
4 rue de la Croix		forme urbaine	quéreux	arboré
7 rue de la Liberté		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
18 rue de la Liberté		forme urbaine	quéreux	puits et timbre
20 rue de la Liberté		patrimoine architectural	bâtiment	longère
23 rue de la Liberté		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison bourgeoise, clos, mur-bahut avec grille ouvragée, piliers de portail (2)
28 rue de la Liberté		patrimoine architectural	bâtiment	agricole
rue de la Liberté	n°12 et 14	patrimoine architectural	bâtiment	maison
9 rue du Mazureau		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendance latérale, clos
13 rue du Mazureau		patrimoine architectural	ensemble bâti	borderie, logis, dépendance latérale, puits, abreuvoir, clos
rue du Mazureau	n°1 à 7	forme urbaine	quéreux	puits
45 rue du Moulin		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendances, mur en mœllons, mur-bahut avec grille ouvragée et portail d'entrée
5 rue du Papineau		patrimoine architectural	bâtiment	agricole

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-MÉDARD D'AUNIS				
rue du Rivaud	entre le n°9 et 17	forme urbaine	quéreux	puits
2 Petite Rue		forme urbaine	quéreux	puits
lieu-dit la Limandière		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour d'honneur, bâtiments, clos etc
47 rue du Moulin		patrimoine architectural	bâtiment	
59 rue du Moulin		patrimoine architectural	ensemble bâti	préau, maison et puits

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-ROGATIEN				
2 chemin de Pommerou		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, ensemble d'entrée, clos etc
lieu-dit Cassemortier		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos
12 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	échoppe, jardin d'accuei, mur-bahut brique et sa grille, mur en mœllons
13 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	bâti R+1, modénature pierre, corniche pierre
14 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	bâtiment	
17 rue de La Rochelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, mur-bahut et piliers, jardin d'accueil
2 rue de Nice	et rue des Murs	patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti R+1, mur, chai (garage)
3 rue de Périgny		patrimoine architectural	ensemble bâti	
5 rue de Périgny		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour plantée, clos
24 rue de Périgny		patrimoine architectural	bâtiment	double pignon sur rue, modénature pierre, corniche pierre
25 rue de Périgny		patrimoine architectural	ensemble bâti	façade modénature pierre, jardin d'accueil, piliers de clôture
rue de Périgny		forme urbaine	quéreux	puits
1 rue des Charbonniers		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, lucarne brique
4 rue des Murs		forme urbaine	quéreux	
8 rue des Murs		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre, toiture ardoise à 4 pans
2 rue du Couvent		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et annexes sur cour plantée
1 B rue du Four		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti noble sur cour, clos

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-VIVIEN				
cour des Sans Culottes		forme urbaine	quéreux	
lieu-dit la Grange		patrimoine architectural	bâtiment	ferme
lieu-dit la Réveille		patrimoine architectural	bâtiment	ferme
lieu-dit le Barbaran		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti sur cour, murs, auvent
lieu-dit Luché		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
lieu-dit Saint-Germain		patrimoine architectural	ensemble bâti	chapelle, ferme, bâti, annexes, etc
13 rue de la Barbotière		patrimoine architectural	ensemble bâti	château, cour, bâti, ensemble d'entrée, etc
7 rue de la Ragoterie		patrimoine architectural	bâtiment	longère
rue de la Romigère	n°16 et 18	patrimoine architectural	bâtiment	longère
rue de la Romigère		patrimoine architectural	bâtiment	longère R+1
rue de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
2 rue Sous Marrons		patrimoine architectural	bâtiment	maison avec dépendances
15 rue Traversière		patrimoine architectural	bâtiment	hangar agricole avec gros piliers en pierre
29 Grande Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiment, jardin d'accueil et mur-bahut

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
SAINT-XANDRE				
14 allée de Candé		patrimoine architectural	bâtiment	maisonette de ferme, modénature pierre
lieu-dit les Mottais		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison de maître, clos, portails, cour
1 lieu-dit les Vieilles Casses		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme sur cour, chai, clos
place de la Libération		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
54 route d'Esnandes		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, cour, piliers du portillon
2 rue Cavelier de la Salle		patrimoine architectural	ensemble bâti	
12 rue Cavelier de la Salle		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, clos et portails
1 rue de Dompierre		patrimoine architectural	bâtiment	
45 rue de la République		patrimoine architectural	bâtiment	
2 rue de la Ribotelière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cours, clos, portail d'entrée
11 rue de l'Aumônerie		patrimoine architectural	ensemble bâti	
13 rue de l'Océan		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâtiments, cour, ensemble d'entrée
rue de l'Océan	Mairie	patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
19 rue de Marans		patrimoine architectural	bâtiment	
3 rue de Saint-Xandre		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis, ensemble d'entrée (piliers, porte piétonne), cour
18 rue du Château		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis, clos, portails, dépendances (grange à pigeonnier...), cour, jardins avec canaux, ponts-levis
4 rue Jean Bart		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour et bâtiments en bordure, cour d'entrée, clôture d'entrée, pigeonnier

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		SALLES-SUR-MER		
		forme urbaine	morphologie urbaine singulière	vieux bourg-Nord
		forme urbaine	morphologie urbaine singulière	vieux bourg-Sud
lieu-dit Cramahé		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, clos
lieu-dit Cramahé		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour
lieu-dit la Richarderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	tour d'angle, ferme sur cour plantée, divisée
lieu-dit le Moulin de Plaisance		patrimoine architectural	bâtiment	
lieu-dit le Roullet		patrimoine architectural	ensemble bâti	chateau (bâti sur cour, clos, chai etc)
lieu-dit Ronceveau		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, parc arboré
place de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
route de La Jarrie		patrimoine architectural	ensemble bâti	chateau (bâti, cour plantée, etc)
rue de Bouteville		forme urbaine	quéreux	
rue de la Croix des Fleurets		forme urbaine	quéreux	puits
rue de la Croix des Fleurets		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clos, ensembles d'entrée
2 rue de la Platière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, puits, clos, ensemble d'entrée
rue de la Platière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, puits, clos, ensemble d'entrée (piliers, porte piétonne, marroniers)
47 rue de la Vacherie		patrimoine architectural	bâtiment	maison de maître
2 rue de l'Héronière		patrimoine architectural	ensemble bâti	cour d'honneur, mur-bahut et grille, bâti, chai
rue de l'Héronière	le Vivier	patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme sur cour, dépendances, ensemble d'entrée et murs adjacents
2 rue du bois des grèves		patrimoine architectural	ensemble bâti	
6 rue du Panzay		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, puits, clos, ...
5 rue du Roullet		forme urbaine	quéreux	puits
4 B rue Pierre		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, puits
35 Grand'Rue		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, cour plantée, piliers d'entrée (2)
43 Grand'Rue		patrimoine architectural	bâtiment	
49 Grand'Rue		patrimoine architectural	bâtiment	modénature pierre et linteaux cintrés
34 Petite rue Pierre		patrimoine architectural	bâtiment	pignon, cheminée, puits

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
		THAIRÉ D'AUNIS		
		forme urbaine	morphologie urbaine singulière	vieux bourg
3 chemin Fort Terre		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
impasse des Bons Amis		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	chapelle	
lieu-dit Grande Aiguille-Ouest		patrimoine architectural	ensemble bâti	
lieu-dit le Pontreau		patrimoine d'usage	moulin	à eau
lieu-dit le Pontreau		patrimoine d'usage	moulin	à vent
lieu-dit le Rosé		patrimoine architectural	ensemble bâti	
lieu-dit Moulin de la Fondelay		patrimoine d'usage	moulin	à vent
lieu-dit Petit Passage		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
lieu-dit Petite Aiguille		patrimoine architectural	bâtiment	
rue Choderlos de Laclos	n°13 et 15	patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
3 rue de Dirac		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
2 rue de la Chapelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis
4 rue de la Chapelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
1 rue de la Corderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, ancien chai
4 rue de la Corderie		patrimoine architectural	bâtiment	maison
10 rue de la Corderie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, cour, etc ...
1 rue de la Fontaine		patrimoine architectural	bâtiment	maison
1 rue de la Fontaine		patrimoine d'usage	baloir	
3 B rue de la Fontaine		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et mur de clos
8 rue de la Fontaine		forme urbaine	quéreux	puits et pierre d'évier
6 rue de la Libération		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison
rue de la Place	Mairie	patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
1 rue de l'Eglise		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et mur de clos
4 rue des Bons Amis		forme urbaine	quéreux	
4 T rue du Clou		patrimoine architectural	bâtiment	maison
1 rue du Four de Dirac		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, jardin d'accueil, clos (murs en mœllons, mur-bahut avec grille, ensemble d'entrée)
7 B rue du Général De Gaulle		patrimoine d'usage	pigeonnier	
1 rue du Meurier		patrimoine architectural	ensemble bâti	ferme
6 rue du Meurier		patrimoine architectural	bâtiment	maison
1 B rue du Prieuré		patrimoine architectural	bâtiment	
1 rue du Temple		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
8 rue du Temple		patrimoine architectural	bâtiment	
1 rue Eugène Chaussat		patrimoine architectural	ensemble bâti	industriel

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
THAIRÉ D'AUNIS				
rue Eugène Chaussat	n°6,8 et 10	patrimoine architectural	ensemble bâti	industriel
7 rue Jean Coyttar		patrimoine architectural	bâtiment	maison
14 rue Jean Perry		forme urbaine	quéreux	puits
9 rue Tréve de La Rochelle		patrimoine architectural	ensemble bâti	logis
rue Tréve de La Rochelle	n°1 et 3	patrimoine architectural	ensemble bâti	maison

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
VÉRINES				
3 chemin de la Tour		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, dépendances, clos, portail d'entrée
chemin des Charretiers		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos, mur-baut avec grille, cour
4 chemin des Marguilliers		patrimoine architectural	bâtiment	dont modénature pierre
2 chemin Haut		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, clôture
impasse des Charpentiers		forme urbaine	quéreux	puits et timbre
lieu-dit Cabane des Noues		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, cour, allée bordée de haies
lieu-dit la Chausselière		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, fuie, allée bordée d'alignements d'arbres
lieu-dit Péré de Fraise		patrimoine architectural	bâtiment	
place de l'Eglise		patrimoine architectural	bâtiment	
place de l'Eglise		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
quéreux de la Fontaine		forme urbaine	quéreux	puits
route du Bois Raud	n°12 à 20	patrimoine architectural	ensemble bâti	industriel
13 rue de la Fontaine Pastour		patrimoine architectural	bâtiment	
17 B rue de la Fontaine Pastour		patrimoine architectural	ensemble bâti	
20 rue de la Fontaine Pastour		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison modénature pierre, dépendances dont pigeonnier avec date 1867, clos, ensemble d'entrée
4 B rue de la Verrerie		forme urbaine	quéreux	
4 rue de la Verrerie		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, mur-bahut et grille, piliers, jardin d'accueil
19 rue de la Verrerie		patrimoine architectural	bâtiment	
rue des Charbonniers	n°2 et 6	patrimoine architectural	ensemble bâti	ensemble de 4 maisons
6 rue des Fariniers		patrimoine architectural	bâtiment	
11 rue des Fariniers		patrimoine architectural	ensemble bâti	bati, clos, jardin d'accueil, cour
23 rue des Fariniers		patrimoine architectural	bâtiment	maison
8 rue des Gués		patrimoine architectural	ensemble bâti	
29 rue des Gués		forme urbaine	quéreux	puits
11 rue des Poteaux	n°11 et 11bis	patrimoine architectural	bâtiment	
rue des Près Guerin	à l'intersection avec le Petit Chemin	forme urbaine	quéreux	puits
rue des Près Guerin	au niveau du n°6	forme urbaine	quéreux	
6 rue des Saulniers		patrimoine architectural	ensemble bâti	
8 rue des Saulniers		patrimoine architectural	ensemble bâti	
9 rue des Saulniers		patrimoine architectural	bâtiment	
5 rue des Tonneliers		patrimoine architectural	bâtiment	
18 rue des Tonneliers		patrimoine architectural	bâtiment	
21 rue des Tonneliers		patrimoine architectural	ensemble bâti	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
VÉRINES				
23 rue des Tonneliers		patrimoine architectural	bâtiment	
24 rue des Tonneliers		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, clos et puits
rue du Courreaud		forme urbaine	quéreux	et ensemble bâti sur son pourtour
rue du Courreaud	n°14 et 16	patrimoine architectural	bâtiment	
rue du Moulin	à proximité du n°3	patrimoine architectural	bâtiment	
3 rue du Moulin de Loiré		patrimoine architectural	bâtiment	
4 rue du Prieuré de Roncevaux		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti, grille, clos
15 rue Villa de Laurius		patrimoine architectural	ensemble bâti	maison, jardin d'accueil, clôture (mur-bahut et grille)
26 B rue Villa de Laurius		forme urbaine	quéreux	
rue du Courreaud		forme urbaine	quéreux	puits
5 ruelle des Vignerons		forme urbaine	quéreux	puits
venelle du Profond Sens		forme urbaine	quéreux	puits
rue du Courreaud		patrimoine architectural	ensemble bâti	

ADRESSE	COMPLÉMENT D'ADRESSE	THÈME	NATURE	PRÉCISIONS
YVES				
chemin de l'Eclusier		patrimoine autour de l'eau	maison éclusière	
lieu-dit le Rocher		patrimoine architectural	ensemble bâti	
place de la Résistance		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	église	
3 rue des Mouettes		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti et cour
6 rue des Mouettes		patrimoine autour des croyances et des pratiques religieuses	chapelle	
10 rue des Mouettes		patrimoine architectural	bâtiment	institutionnel
rue des Tilleuls		patrimoine architectural	ensemble bâti	bâti ceinturant la cour, maison bourgeoise

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Chartes architecturales communales

ANGOULINS

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE











FICHES CONSEIL

FICHES QUARTIERS

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LE CENTRE BOURG

CARACTÉRISTIQUES











Querreux le long de la rue Gambetta



La place de l'église, coeur du bourg



La rue Gambetta, artère principale nord-sud du bourg



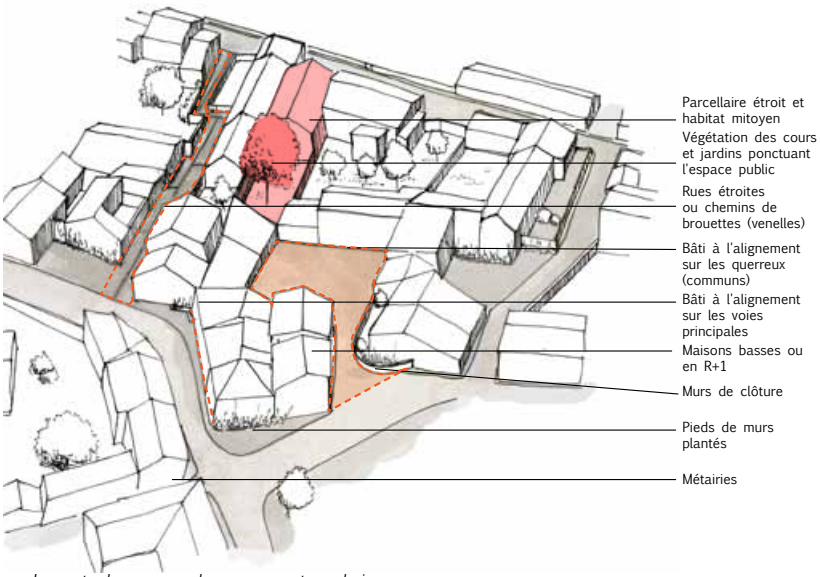
Les querreux, espaces communs

Le bourg ancien, site originel, est implanté sur un promontoire, en surplomb des marais. Il s'organise autour de l'église et de la place adjacente.
Il est desservi par un réseau de petites rues et venelles.
Le parcellaire est étroit ; l'habitat dense et mitoyen est implanté à l'alignement des voies ou autour de querreux.

Le bourg ancien est caractérisé par une variété importante d'espaces publics différents :
- les rues et ruelles,
- les querreux,
- les venelles, aussi appelées "chemins de brouettes" en raison de leur usage d'autrefois ; l'accès est réservé à des circulations piétonnes ou à vélo,
- les murs de clôtures en pierre qui matérialisent la limite à l'espace public en cas de construction en retrait.

Les maisons à l'alignement laissent peu de place à la végétation côté rue. C'est principalement autour de l'église que l'on trouve un espace végétalisé avec pelouse et nombreux arbres, qui offrent leur ombre protectrice aux passants à la belle saison. Les autres espaces sont principalement minéraux, mais les pieds de murs sont parfois bordés de quelques plantes (roses trémières...).
L'arrière des parcelles, de tailles variées, laissent place à des jardins relativement végétalisés.

Les constructions du centre bourg sont diverses. L'habitat est principalement constitué de maisons de bourg à un étage, mais on trouve également des maisons basses de journaliers, des maisons bourgeoises (ou maisons de maîtres), des métairies et des maisons plus récentes.



Le centre-bourg, grandes composantes urbaines



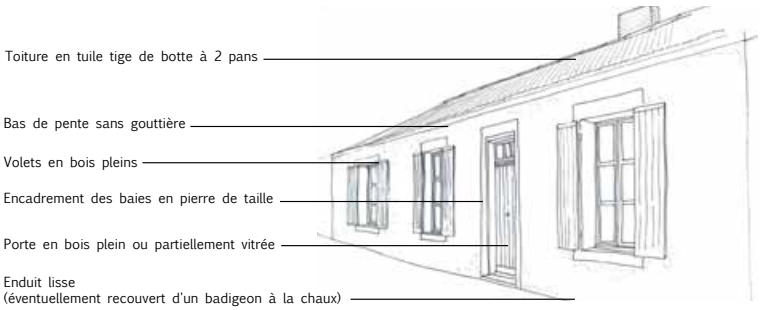


Les venelles, chemins de brouettes

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

DOMINANTES ARCHITECTURALES

Le centre bourg est principalement composé de constructions anciennes d'architecture traditionnelle. Il s'agit donc généralement des constructions réalisées avant 1920. L'ensemble de ces différents types de constructions répondent à des caractéristiques identiques quant à la toiture, la composition de la façade, la forme des ouvertures, l'utilisation des matériaux...
Dans ce quartier, on peut également trouver quelques villas balnéaires et quelques constructions d'architecture récente.
Chacun de ces types d'architecture est décrit plus précisément dans les FICHES ARCHITECTURE (architecture traditionnelle, architecture balnéaire et architecture récente).
Dans ce quartier la consultation du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP 17 - Bâtiments de France) est nécessaire et son avis est prédominant sur tous types de projet ou d'intervention sur le bâti existant.



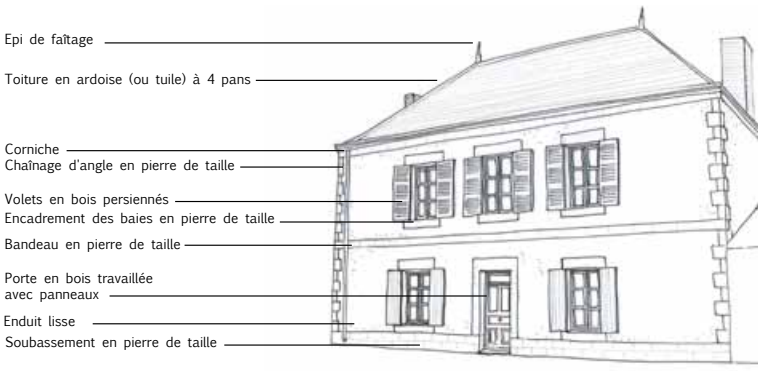
Les maisons de journaliers

Il s'agit de maisons basses, alignées sur la rue. On trouve généralement un petit jardin à l'arrière de la maison, accessible uniquement par l'intermédiaire de celle-ci.



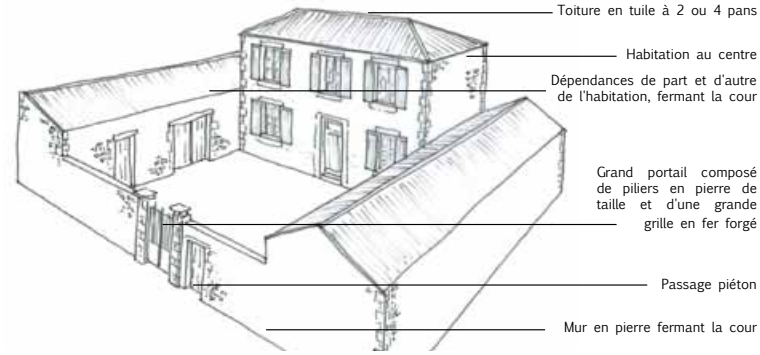
Les maisons de bourg

Ces maisons sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Les façades possèdent de deux à cinq travées selon l'importance de la maison. Elles sont implantées dans le bourg et alignées sur la rue. Elles possèdent le plus souvent un petit jardin sur l'arrière.



Les maisons bourgeoises

Elles sont composées d'un étage sur le rez-de-chaussée. La façade est symétrique avec alignement des ouvertures.
Ces maisons peuvent être implantées sur rue, mais elles sont le plus souvent implantées au milieu ou au fond d'une cour et agrémentées de dépendances et de murs de clos en pierre.



Les métairies

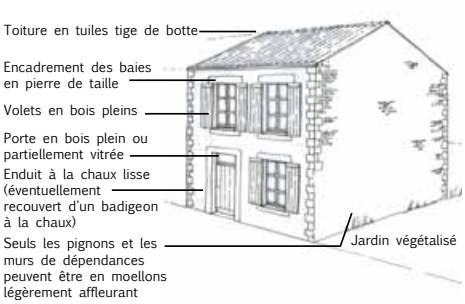
La plupart des métairies sont associées au tissu urbain du centre bourg. Ce sont d'anciennes exploitations agricoles, qui possèdent donc l'ensemble des éléments nécessaires à ces dernières.
Elles présentent une organisation refermée sur une cour ceinturée par diverses constructions prolongées par des murs de clos à l'alignement de la rue.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

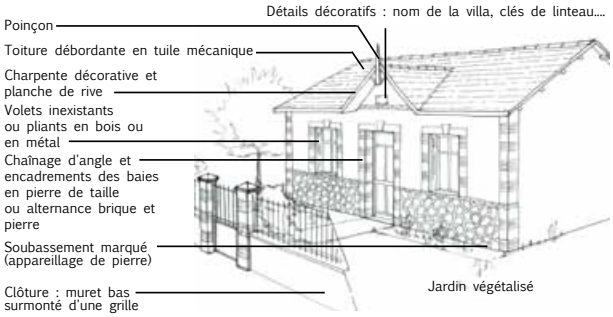
TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI EXISTANT

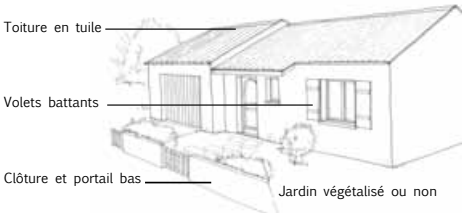
Les illustrations ci-dessous présentent les différents types d'architecture présents dans le centre bourg et les grands principes architecturaux et constructifs qui ont été, ou qui sont mobilisés, pour leur réalisation. Intervenir sur ces différents types de bâti pour rénover, transformer, agrandir exige de prendre en compte et respecter leurs caractéristiques propres concernant la structure, la composition des ouvertures, les matériaux.
Une fiche conseil consacrée à chacun de ces types d'architecture est à consulter avant tous travaux.



Une maison traditionnelle et ses caractéristiques



Une maison balnéaire et ses caractéristiques



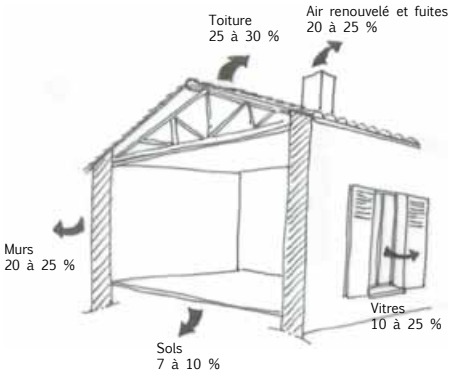
Une maison récente et ses caractéristiques

TRANSFORMER LE BÂTI EXISTANT

L'isolation

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Ordre d'intérêt pour les économies d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée).
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,

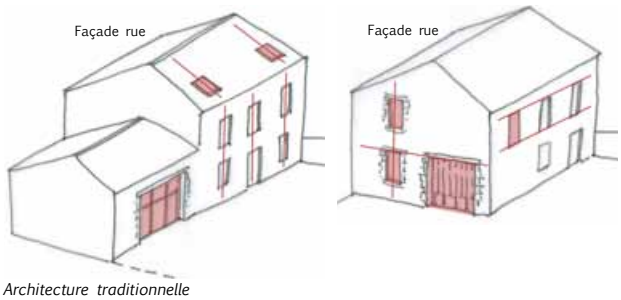
Pour l'architecture traditionnelle et balnéaire :
Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).



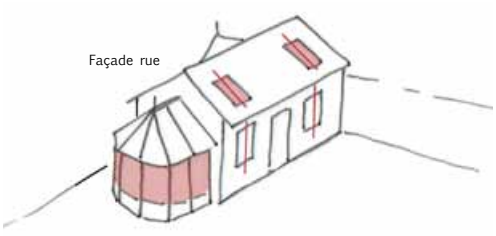
Les déperditions de chaleur

Pour l'architecture récente :
L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur.
L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...).
L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts thermiques et n'est donc pas efficace.
Le choix du matériau recouvrant l'isolant sera fonction de la situation de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public.

TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT



Architecture traditionnelle

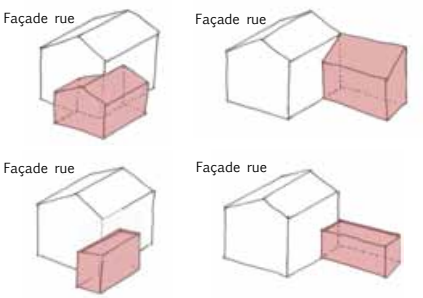


Architecture balnéaire

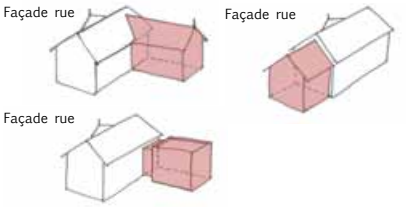
Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

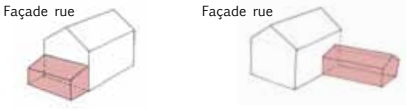
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- réinvestir les grands volumes tels que les granges pour profiter des grandes ouvertures, et y installer des menuiseries adaptées dans les constructions traditionnelles ou privilégier les grandes ouvertures dans des extensions.
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- conserver les proportions verticales,
- ne pas utiliser le béton pour les appuis et les linteaux
- ne pas faire d'appui saillant,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans surépaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.



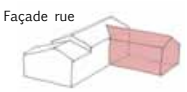
Différentes implantations possibles d'une extension sur une architecture traditionnelle



Différentes implantations possibles d'une extension sur une architecture balnéaire



Différentes implantations possibles pour une maison compacte en rez-de-chaussée surélevé



Implantation possible pour une maison de plain-pied

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa façade (ou ses façades) principale.
Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière.
L'extension en surélévation est également possible.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents) sous réserve de non visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, des couleurs et du volume.
En cas d'extension sur une villa balnéaire, les volumes de la véranda pourront trouver leur inspiration dans les bow-window, typiques de cette architecture.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.

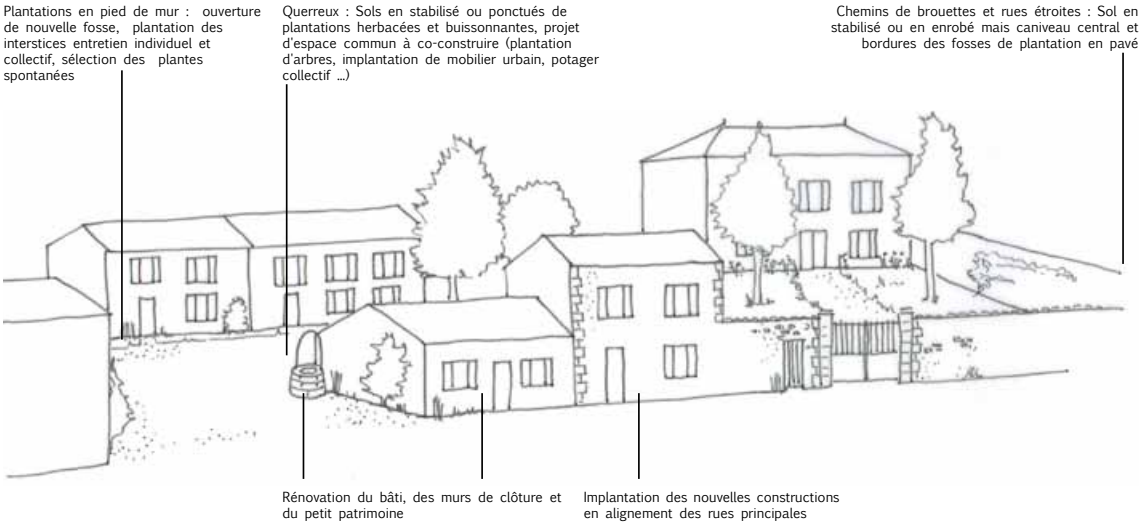
Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

RÉALISER UNE CONSTRUCTION NEUVE DANS LE CENTRE BOURG

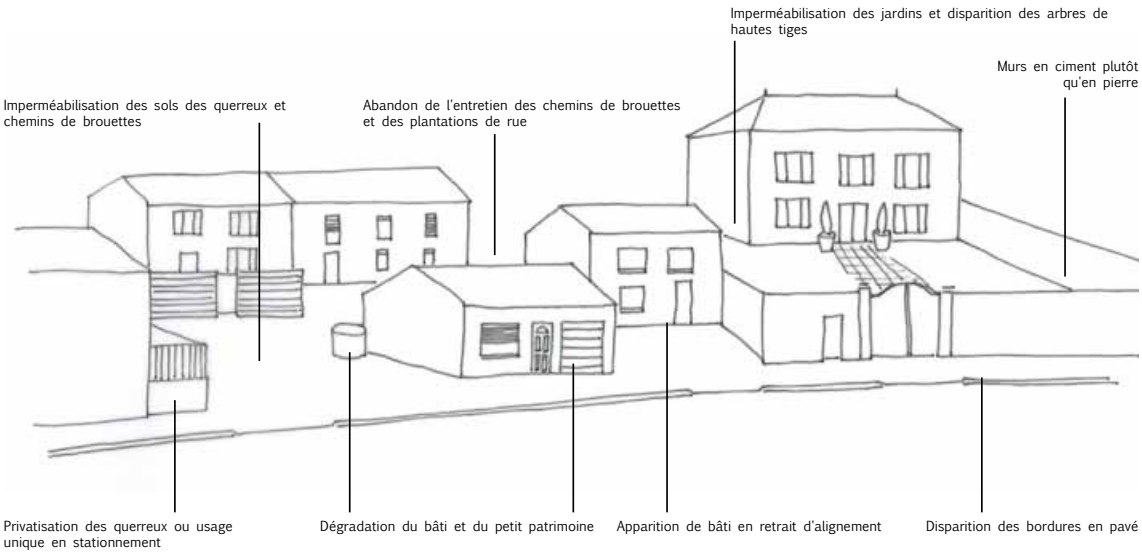
ÉVOLUTION SOUHAITABLE



LES ERREURS À ÉVITER

- l'implantation des constructions en retrait de l'alignement
- la privatisation des querreux au détriment de leur usage commun
- l'imperméabilisation et la minéralisation des espaces privés et publics
- la mauvaise rénovation des murs en pierre ou leur remplacement par des murs en parpaings...

TENDANCES ET ERREURS À ÉVITER



ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LES CONSTRUCTIONS NEUVES - ARCHITECTURE

IMPLANTATION ET GABARIT

Les constructions principales seront édifiées **à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente. En cas de retrait, un mur de clôture (ou autre élément bâti) marquera l'alignement.
Les volumes seront simples et orthogonaux. Les effets de « tour » et les multiples décrochements ne sont pas souhaitables.



Maison neuve de type traditionnel alignée sur la rue et à deux niveaux

ARCHITECTURE VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront composer avec l'architecture traditionnelle dominante du quartier.

Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pans.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite, avec une pente minimum de 27%.
La tuile à emboîtement est possible, bien que la tuile traditionnelle soit de type "tige de botte". La tuile sera de ton "terre cuite".
Les éléments techniques situés sur les toitures ne devront pas être visibles.



Maison de type traditionnelle côté rue et contemporain côté jardin

Façades

Les façades seront recouvertes d'un enduit de ton clair et d'aspect lissé ou gratté fin. Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses. Les encadrements seront soulignés, soit par un enduit légèrement plus clair ou bien un encadrement en pierre de taille (tout l'encadrement et pas seulement le linteau).



Les tuiles de ton terre cuite



Construction contemporaine en fond de parcelle

ARCHITECTURE NON VISIBLE DU DOMAINE PUBLIC

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante du quartier : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement, qui s'inscrit avec discrétion dans ce contexte en respectant les principes de cette architecture, ou d'une architecture contemporaine en contraste avec l'architecture traditionnelle. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple) et comporteront un acrotère.
Les éléments techniques situés sur les toitures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

Façades

L'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
Les percements seront traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.



Maison de type traditionnel côté rue avec élément plus contemporain à l'arrière

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

CÔTÉ RUE - BAIES ET MENUISERIES

Les baies et les menuiseries côté rue

Les fenêtres

Les fenêtres seront plus hautes que larges.
Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci seront collés à extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).

Les portes et les volets

Pour les volets battants et les portes d'entrée et de garage (sur les façades visibles de l'espace public), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégiera donc le bois ou l'aluminium.

Les portes d'entrée et de garage seront le plus simple possible (composées de planches jointives) ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

Les volets visibles de l'espace public seront battants. Pour les constructions d'architecture contemporaine, le type de volet sera cohérent avec cette dernière (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades.
Les volets battants sont constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcées ou non par des barres horizontales (sans écharpe).
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.
Les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles depuis l'espace public.




Volets battants en bois (ou éventuellement en aluminium) avec penture de la même couleur que les volets





Portes d'entrées traditionnelles simples




Portes de garages simples sans décor ni oculus

COULEURS DES MENUISERIES



Non autorisé côté rue

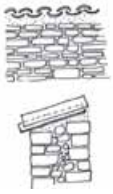
Les couleurs

Toutes les menuiseries sont colorées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert,*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

CÔTÉ RUE - CLÔTURES ET PAYSAGES

CLÔTURES, MURS ET PORTAILS





Les clôtures seront constituées, soit :
- d'un mur en pierre (2 m maximum) couvert en tuiles perpendiculaires
- d'un mur maçonné enduit (2 m maximum) couvert en tuiles perpendiculaires
- d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublée si possible d'une haie (2 m maximum).

Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.

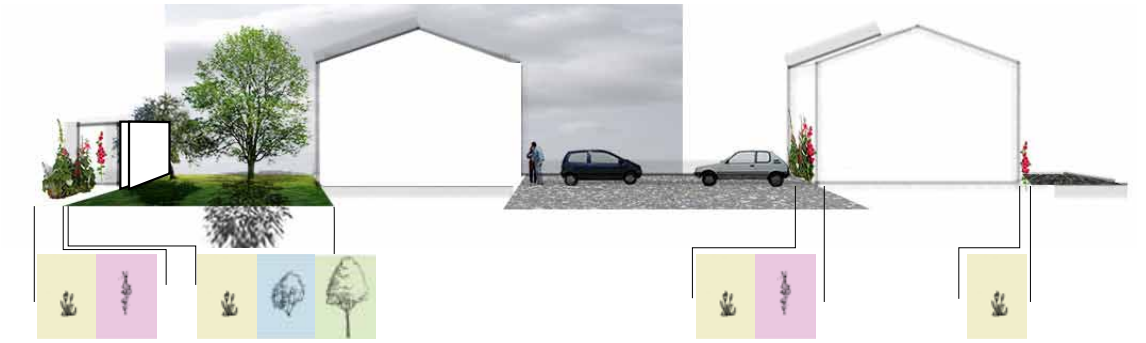






Les portails seront de préférence en bois peint à lames verticales ou en ferronnerie traditionnelle. Le barreaudage de la ferronnerie pourra être doublé d'un festonnage. Ils seront en harmonie et cohérence (même nature de matériau et même hauteur) que la clôture.
Dans tous les cas, le portail sera droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme).

SILHOUETTE DE RUE



PALETTE VÉGÉTALE



Exemples de plantes à utiliser en pied de murs ou clôtures, dans les jardins de devant
Basses : Campanule des murailles - Campanula muralis / Pavot de Californie - Eschscholzia californica / Renoncules des jardins - Ranunculus asiaticus / Pavot - Papaver / Sauges - Salvia / Arroche marine - Atriplex halimus / / Thyms - Thymus / Nombril de Vénus - Umbilicus rupestris
Hautes : Rose trémière - Alcea rosea / Grande marguerite - Leucanthemum X superbum



Exemples de grimpantes à utiliser sur clôtures et façades
Chèvrefeuille - Lonicera / Clématite - Clematis / Rosiers grimpants / Akébie à cinq feuilles - Akebia quinata / Jasmin étoilé - Trachelospermum jasminoides / Bignone - Campsis / Hortensia grimpant - Hydrangea petiolaris / Kiwi - Actinidia / Glycine - Wisteria / Passiflore - Passiflora carulea

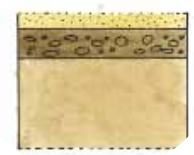


Exemples d'arbustes à utiliser dans les jardins
Houx - Ilex aquifolium / Olivier de Bohême - Elaeagnus angustifolia / Prunellier - Prunus spinosa / Osier pourpre - Salix purpurea / Tamaris - Tamarix / Arbousier - Arbutus unedo / Rhamnus alaternus - Nerprun alaterne / Viorne obier - Viburnum opulus / Noisetier commun - Corylus avellana / Troène commun - Ligustrum vulgare



Exemples d'arbres tiges à utiliser dans les allées et jardins
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos / Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata / Micocoulier - Celtis australis / Erable champêtre - Acer campestre / Arbre de judée - Cercis siliquastrum / Tamaris - Tamarix / divers fruitiers - Pommiers - Poiriers - Pruniers

MATÉRIAUX DE SOLS


Sol stabilisé mécaniquement


Pavé béton


Dalle gazon

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - ALISE MEURIS, *paysagiste* - LÉA DUBREUILH, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LES EXTENSIONS XIXE - DÉBUT XXE

CARACTÉRISTIQUES



Les grands axes de pénétration

Fin XVIIIe, la route Royale entre Rochefort et La Rochelle est créée ; le bourg se trouve à l'écart de l'axe principal de circulation. Puis à la fin du XIXe, arrive la voie ferrée. Dès lors, l'urbanisation va se développer le long des nouveaux axes qui relient le centre bourg aux grands axes de communications, que sont la route Royale (RD 137) d'un côté et la voie ferrée de l'autre. Les premières extensions de la fin du XIXe et du début du XXe siècles s'organisent donc autour de ces axes de pénétration dans le bourg ancien et sont parfois accompagnées d'alignements d'arbres et de parterres de vivaces.

Les maisons se sont construites au fur et à mesure, sans plan d'aménagement prédéfini, si ce n'est une implantation le long de la voie, en retrait de celle-ci. Ainsi, le long de ces axes, derrière des clôtures assez basses (à l'origine), on retrouve un bâti hétéroclite fait de petites villas balnéaires du début du XXe siècle, mais également des maisons plus récentes, de la maison avec rez-de-chaussée surélevé des années 50 et 60, à la maison contemporaine du début XXIe siècle, en passant par toutes sortes de maisons pavillonnaires des dernières décennies du XXe siècle.

Ces axes font l'objet, depuis quelques années, d'une densification importante. On voit ainsi apparaître une deuxième rangée de maisons, en arrière des parcelles les plus vastes. Ces maisons récentes sont desservies par des chemins d'accès privés donnant sur la voie, qui viennent interrompre la continuité des clôtures.



Vue aérienne



1. L'avenue du Commandant Lisiack et ses alignements d'arbres



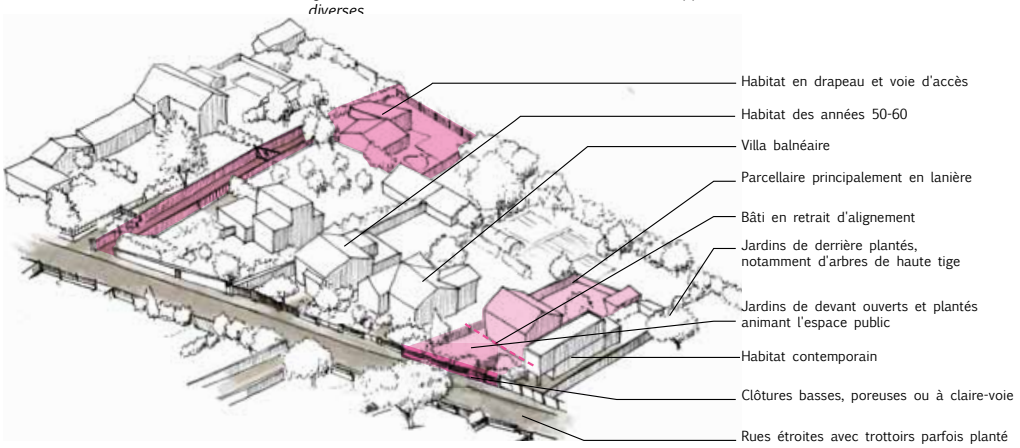
2. Route de la Douane, des constructions et des clôtures (généralement à claire-voie) diverses



3. L'avenue du Général De Gaulle bordée de clôtures à claire-voie, laissant apparaître les jardins



4. L'avenue Edmond Grasset, ses plantations et ses clôtures variées

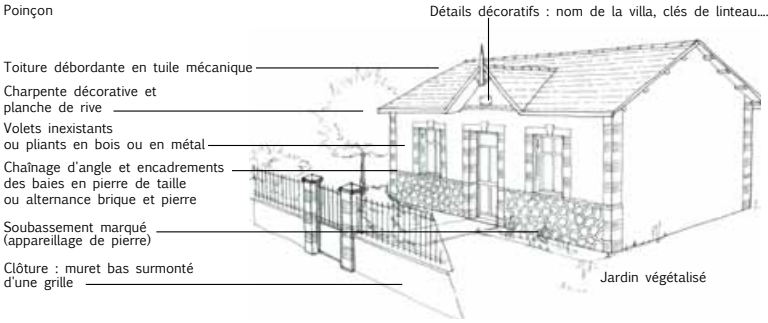


Les extensions XIXe - début XXe, *grandes composantes urbaines*

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

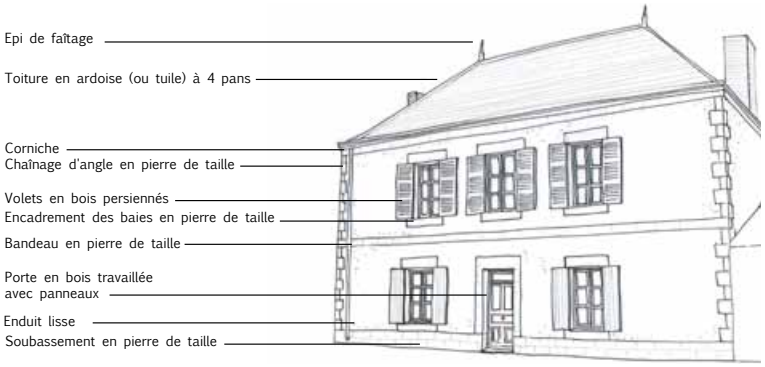
DOMINANTES ARCHITECTURALES

Les extensions de la fin du XIXe et du début du XXe siècle sont composées de constructions hétéroclites : petites villas balnéaires de fin du XIX et du début du XXe, maisons bourgeoises de cette même époque, puis maisons sur rez-de-chaussée surélevé à partir des années 50-60 et pavillons des années 70 à nos jours. Dans ce quartier, on peut également trouver quelques constructions d'architecture de type contemporain.
Ces différents types de constructions répondent à des caractéristiques différentes quant à la toiture, la composition de la façade, l'utilisation des matériaux... mais certaines règles identiques peuvent être édictées quant à leur rénovation et/ou transformation.
Chacun de ces types d'architecture est décrit plus précisément dans les FICHES ARCHITECTURE (architecture traditionnelle, architecture balnéaire et architecture récente).
Dans ces extensions, pour certains secteurs inclus dans le périmètre Monument Historique, la consultation du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP - Bâtiments de France) est nécessaire et son avis est prédominant sur tous types de projets de d'interventions sur le bâti existant.



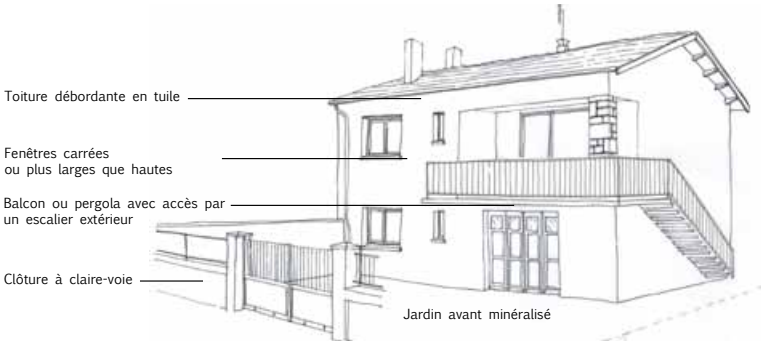
Les villas balnéaires

Les maisons d'influence balnéaire développent une identité commune à travers leurs caractéristiques architecturales : toit en débord, frontons et croupes, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture.
La diversité des agencements, des couleurs et des matériaux rendent chacune de ces maisons insolite et unique.



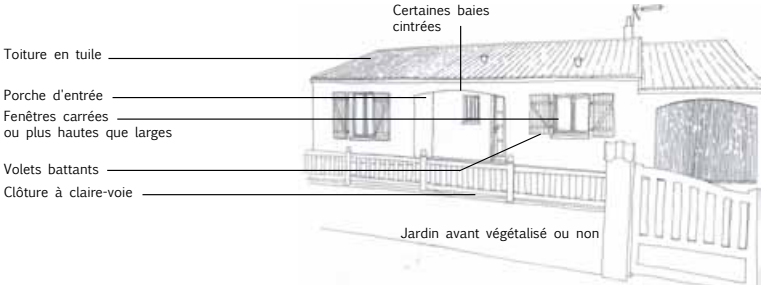
Les maisons bourgeoises

Elles sont composées d'un étage sur le rez-de-chaussée. La façade est symétrique avec alignement des ouvertures.
Ces maisons peuvent être implantées sur rue, mais elles sont le plus souvent implantées au milieu ou au fond d'une cour et agrémentées de dépendances et de murs de clos en pierre.



Maisons compactes en rez-de-chaussée surélevé (années 50-60)

Souvent en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un rez-de-chaussée réservé à la voiture et aux pièces annexes, notamment la cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage, lieu de vie, s'inspire du «way of life» à l'américaine: lumière, confort, arts ménagers en influencent la conception.



Maisons de plain-pied linéaire (années 70-90)

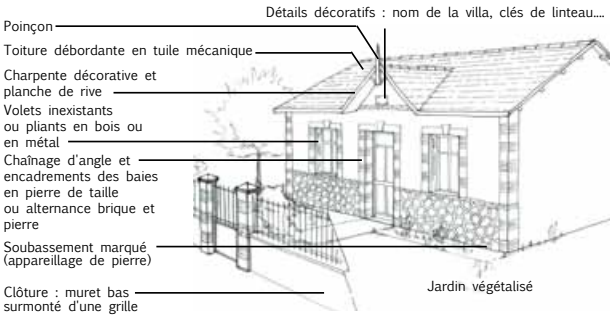
Les périodes suivantes, qui se poursuivent aujourd'hui, sont marquées par un retour des principales pièces à vivre au rez-de-chaussée, donnant directement sur le jardin ou la terrasse.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

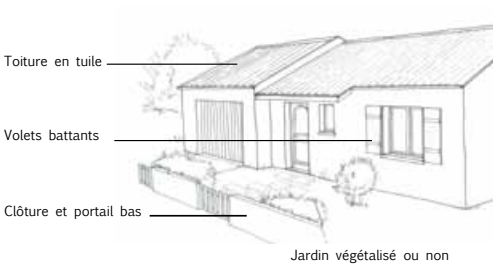
TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI EXISTANT

Les illustrations ci-dessous présentent les différents types d'architecture présents dans le secteur des extensions fin XIXe et début XXe et les grands principes architecturaux et constructifs qui ont été, ou qui sont mobilisés, pour leur réalisation. Intervenir sur ces différents types de bâti pour rénover, transformer, agrandir exige de prendre en compte et respecter leurs caractéristiques propres concernant la structure, la composition des ouvertures, les matériaux.
Une fiche conseil consacrée à chacun de ces types d'architecture est à consulter avant tous travaux.



Une maison balnéaire et ses caractéristiques



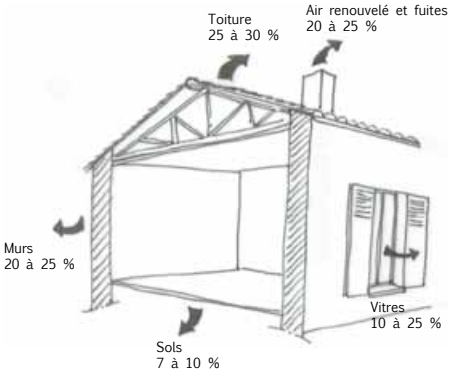
Une maison récente et ses caractéristiques

TRANSFORMER LE BÂTI EXISTANT

L'isolation

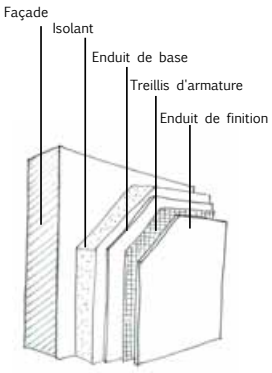
L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Ordre d'intérêt pour les économies d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée).
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,

Pour l'architecture balnéaire (et traditionnelle des maisons bourgeoises) :
Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).



Les déperditions de chaleur

Pour l'architecture récente :
L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur.
L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...).
L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts thermiques et n'est donc pas efficace.
Le choix du matériau recouvrant l'isolant sera fonction de la situation de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public.



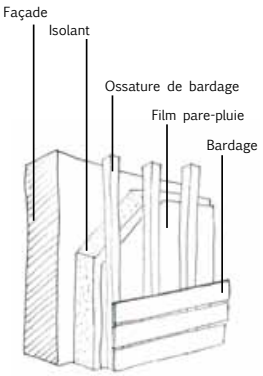
Isolation extérieure enduite



Isolation avec enduit



Isolation avec bardage en bois peint (ton clair)



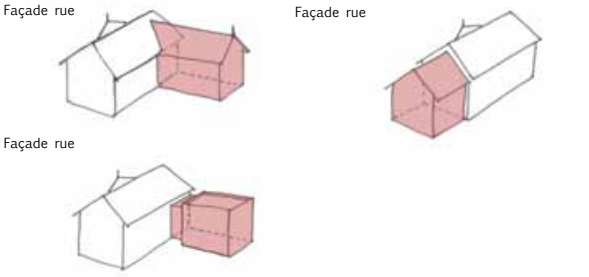
Isolation extérieure avec bardage

TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

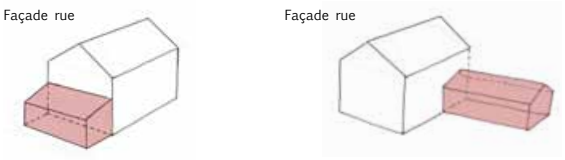
Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

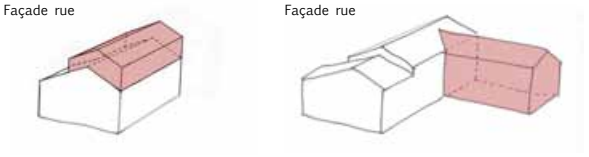
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- privilégier les grandes ouvertures dans des extensions.
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- conserver les proportions des baies,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans sur-épaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.



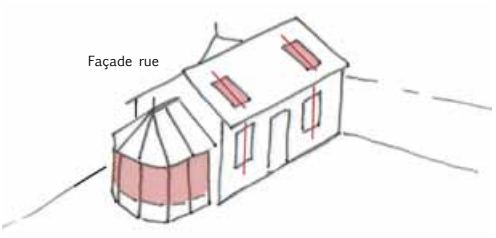
Différentes implantations possibles d'une extension sur une architecture balnéaire



Différentes implantations possibles pour une maison compacte en rez-de-chaussée surélevé



Différentes implantations possibles pour une maison de plain-pied



Architecture balnéaire

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa façade (ou ses façades) principale.
Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière.
L'extension en surélévation est également possible.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation ou non en périmètre Monument Historique et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, des couleurs et du volume.
En cas d'extension sur une villa balnéaire, les volumes de la véranda pourront trouver leur inspiration dans les bow-window, typiques de cette architecture.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.

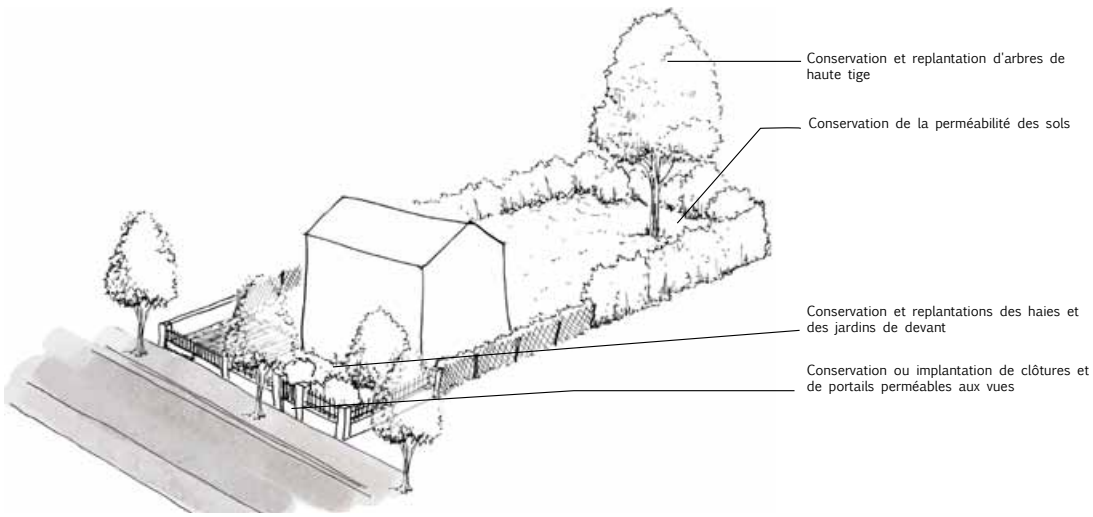
Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

RÉALISER UNE CONSTRUCTION NEUVE DANS LES EXTENSIONS XIXE - DÉBUT XXE

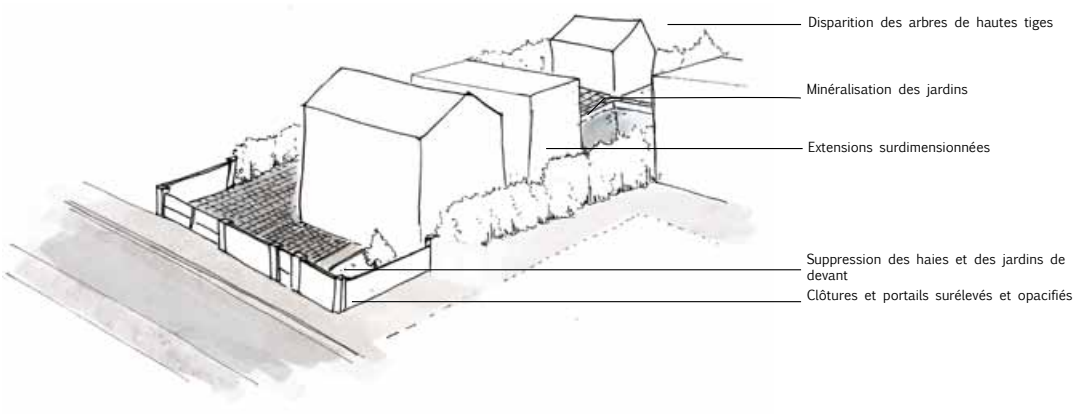
ÉVOLUTION SOUHAITABLE



LES ERREURS À ÉVITER

- la densification urbaine en drapeau
- la surélévation des murs de clôtures
- la minéralisation des jardins
- les extensions surdimensionnées
- la suppression des haies

TENDANCES ET ERREURS À ÉVITER



ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LES CONSTRUCTIONS NEUVES - ARCHITECTURE

IMPLANTATION ET GABARIT

L'implantation des constructions principales devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines (retrait mais aussi vis à vis...).
Les volumes seront simples et orthogonaux. Les effets de « tour » et les multiples décrochements ne sont pas souhaitables.



Maison neuve de type traditionnel

ARCHITECTURE

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec les architectures traditionnelle et balnéaire dominantes du quartier : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement de type traditionnelle ou balnéaire, qui s'inscrit avec discrétion dans ce contexte en respectant les principes de ces architectures, ou d'une architecture contemporaine en contraste avec l'architecture traditionnelle et balnéaire. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte.

ASPECT

Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pans.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite, avec une pente minimum de 27%.
La tuile à emboîtement est possible, bien que la tuile traditionnelle soit de type "tige de botte". La tuile sera de ton "terre cuite".
Pour les constructions d'architecture balnéaire, les débords de toiture avec charpentes apparentes et décor de toitures sont autorisées.
Pour les constructions d'architecture contemporaine, les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple) et comporteront un acrotère.
Les éléments techniques situés sur les toitures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.



Les tuiles de ton terre cuite



Maison de type balnéaire (décor discret)

Façades

Les façades seront recouvertes d'un enduit de ton clair et d'aspect lissé ou gratté fin. Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.
Les encadrements seront soulignés, soit par un enduit légèrement plus clair ou bien un encadrement en pierre de taille (tout l'encadrement et pas seulement le linteau).
Pour les constructions d'architecture balnéaire, les encadrement en brique ou brique et pierre sont recommandés.
Pour les constructions d'architecture contemporaine, l'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation ou non en périmètre Monument Historique et de sa visibilité depuis l'espace public.
Les percements seront traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.



Maison de type contemporaine

CÔTÉ RUE - BAIES ET MENUISERIES

Les baies et les menuiseries côté rue

Les fenêtres

Les fenêtres seront plus hautes que larges (de proportions 1/1,5).
Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci seront collés à l'extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).

Les portes et les volets

Pour les volets battants et les portes d'entrée et de garage (sur les façades visibles de l'espace public), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégiera donc le bois ou l'aluminium.

Les portes d'entrée et de garage seront le plus simple possible (composées de planches jointives) ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

Les volets visibles de l'espace public seront battants. Pour les constructions d'architecture contemporaine, le type de volet sera cohérent avec cette dernière (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades.
Les volets battants sont constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcées ou non par des barres horizontales (sans écharpe).
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.
Les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles depuis l'espace public.



Volets battants en bois ou en aluminium avec penture de la même couleur que les volets



Volet roulant coloré avec coffre intégré à la maçonnerie, identique aux menuiseries (sur façade non visible de l'espace public, ou architecture contemporaine)







Portes traditionnelles ou contemporaines simples





Portes de garages simples sans décor ni oculus

COULEURS DES MENUISERIES



Les couleurs

Toutes les menuiseries sont colorées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert,*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

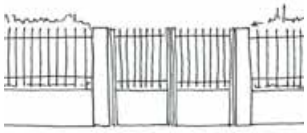
CÔTÉ RUE - CLÔTURES ET PAYSAGES

CLÔTURES ET PORTAILS





Claire-voie verticale ou horizontale largement ajourées



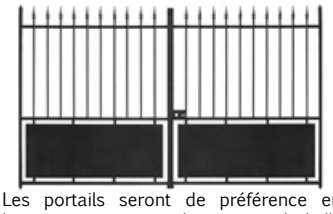


Grilles sur mur bahut, sans et avec festonnage

Les clôtures seront constituées, soit :
- d'un muret (1, 20 m maximum)
- d'un mur bahut (1, 20 m maximum) surmonté d'une grille ou d'une claire-voie de préférence en bois ou en métal (1,60 m maximum) et doublé d'une haie. Cette dernière pourra également être en PVC ou en matériau composite.

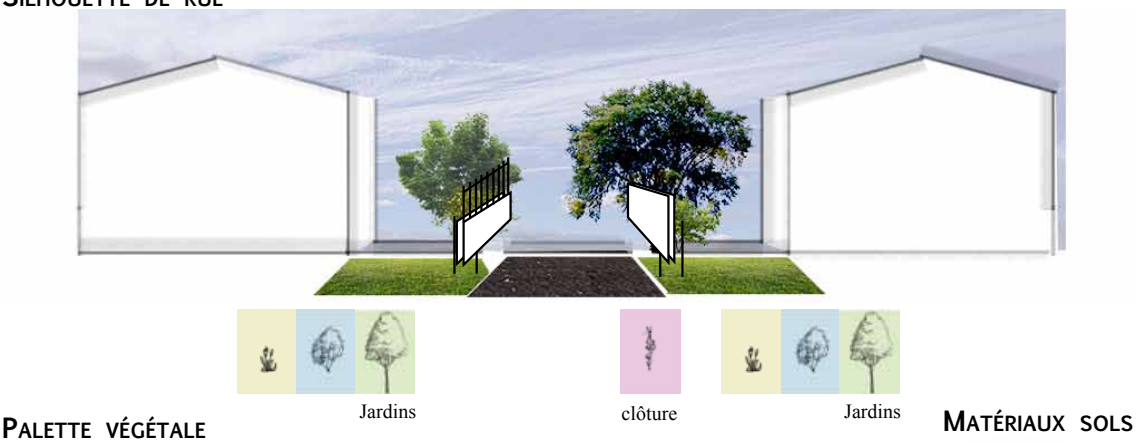
Les claires-voies seront largement ajourées.
Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.





Les portails seront de préférence en bois peint ou naturel, ou en métal. Ils pourront également être en PVC ou en matériau composite.
Ils seront à lames verticales ajourées, de même nature et de même hauteur que la clôture.
Dans tous les cas, le portail sera droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme).

SILHOUETTE DE RUE



PALETTE VÉGÉTALE

Exemples de plantes à utiliser en pied de murs ou clôtures, dans les jardins de devant
Basses : Campanule des murailles - Campanula muralis / Pavot de Californie - Eschscholzia californica / Renoncules des jardins - Ranunculus asiaticus / Pavot - Papaver / Sauges - Salvia / Arroche marine - Atriplex halimus / / Thyms - Thymus / Nombril de Vénus - Umbilicus rupestris
Hautes : Rose trémière - Alcea rosea / Grande marguerite - Leucanthemum X superbum

Exemples de grimpantes à utiliser sur clôtures et façades
Chèvrefeuille - Lonicera / Clématite - Clematis / Rosiers grimpants / Akébie à cinq feuilles - Akebia quinata / Jasmin étoilé - Trachelospermum jasminoides / Bignone - Campsis / Hortensia grimpant - Hydrangea petiolaris / Kiwi - Actinidia / Glycine - Wisteria / Passiflore - Passiflora carulea

Exemples d'arbustes à utiliser dans les jardins
Houx - Ilex aquifolium / Olivier de Bohême - Elaeagnus angustifolia / Prunellier - Prunus spinosa / Osier pourpre - Salix purpurea / Tamaris - Tamarix / Arbousier - Arbutus unedo / Rhamnus alaternus - Nerprun alaterne / Viorne obier - Viburnum opulus / Noisetier commun - Corylus avellana / Troène commun - Ligustrum vulgare

Exemples d'arbres tiges à utiliser dans les allées et jardins
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos / Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata / Micocoulier - Celtis australis / Erable champêtre - Acer campestre / Arbre de judée - Cercis siliquastrum / Tamaris - Tamarix / divers fruitiers - Pommiers - Poiriers - Pruniers

Exemples d'arbres tiges à utiliser sur rue
Tilleuls (petites ou à grandes feuilles, argentés) / Frêne à fleurs - Fraxinus ornus / Platanes / Marronniers / Micocoulier - Celtis australis

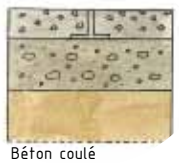
MATÉRIAUX SOLS



Sol stabilisé mécaniquement



Gravillons



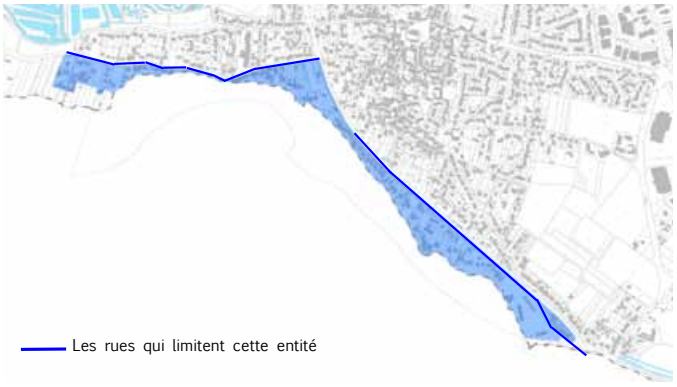
Béton coulé

LES EXTENSIONS XIXE - DÉBUT XXE 8/8

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - ALISE MEURIS, *paysagiste* - LÉA DUBREUILH, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LE QUARTIER DU FRONT DE MER

CARACTÉRISTIQUES





Vue aérienne



Façade maritime entre digue bétonnée et couvert végétal



Un chemin d'accès à la plage



Vue sur la mer à travers des clôtures poreuses



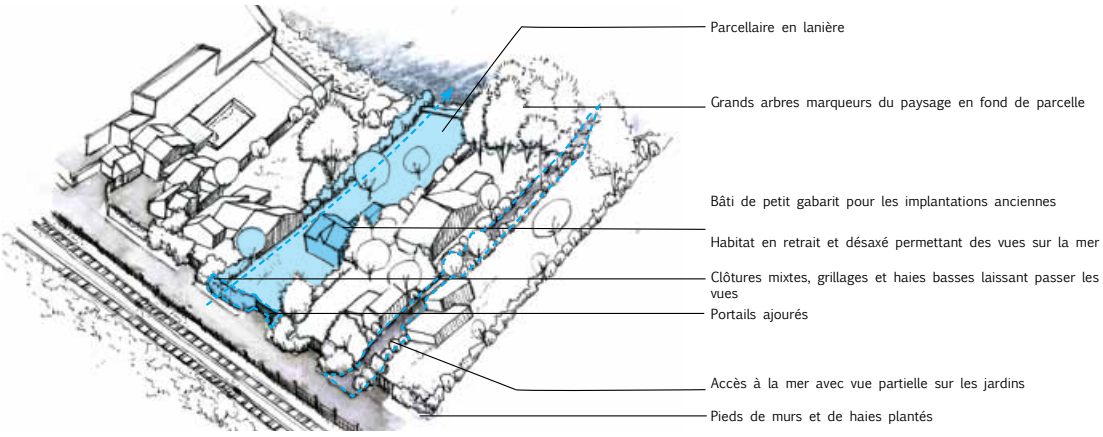
L'urbanisation du front de mer a débuté à la fin du XIXe siècle, avec l'arrivée de la mode des bains de mer et l'implantation des premières villas balnéaires sur la Côte. Elle s'est ensuite poursuivie petit à petit, de manière ponctuelle, sans organisation d'ensemble.
Les parcelles s'organisent en lanière entre la mer d'un côté et les voies de circulation de l'autre (la rue du Chay, le chemin des Genêts et le chemin de la Sapinière).
Les maisons sont implantées en retrait de la voie, à l'exception de quelques maisons situées au niveau du pincement de la rue du Chay contre la plage.

Ainsi, le long de la rue, on trouve du bâti en retrait de la voie avec des clôtures assez basses (à l'origine), laissant percevoir les jardins, la végétation et la mer à l'horizon.
Quelques rares sentiers piétons permettent de relier la rue à la mer entre deux parcelles bâties.
Deux belvédères (la Chaume et la Manon) offrent des points de vue vers la mer en permettant également d'y accéder.

On y trouve du bâti en retrait de la voie, tourné vers la mer : de petites villas balnéaires du début du XXe siècle, mais également des maisons plus récentes, notamment des maisons contemporaines à toiture terrasse.



Le chemin de la Sapinière : constructions et clôtures variées

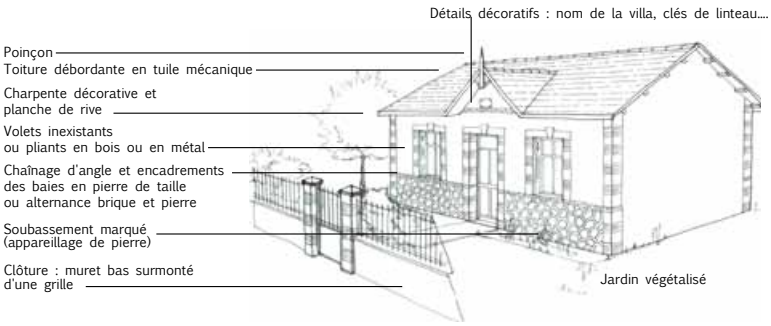


Le front de mer, grandes composantes urbaines

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

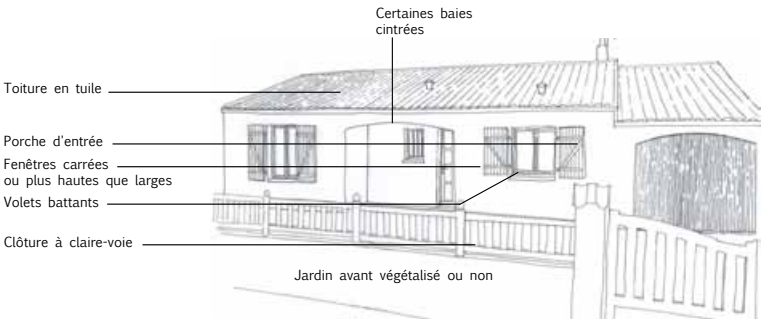
DOMINANTES ARCHITECTURALES

Le front de mer est composé de constructions hétéroclites : petites villas balnéaires de fin du XIXe et du début du XXe, pavillons des années 70 à nos jours et plus récemment maisons présentant des volumes "cubiques" de type contemporain.
Ces différents types de constructions répondent à des caractéristiques différentes quant à la toiture, la composition de la façade, l'utilisation des matériaux... mais certaines règles identiques peuvent être édictées quant à leur rénovation et/ou transformation.
Chacun de ces types d'architecture est décrit plus précisément dans les FICHES ARCHITECTURE (architecture traditionnelle, architecture balnéaire et architecture récente).



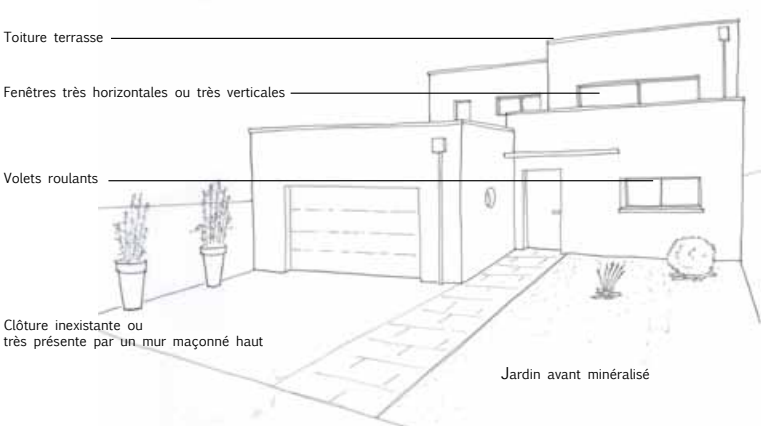
Les villas balnéaires

Les maisons d'influence balnéaire développent une identité commune à travers leurs caractéristiques architecturales : toit en débord, frontons et croupes, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture.
La diversité des agencements, des couleurs et des matériaux rendent chacune de ces maisons insolite et unique.



Maisons de plain-pied linéaire (années 70-90)

Les périodes suivantes, qui se poursuivent aujourd'hui, sont marquées par un retour des principales pièces à vivre au rez-de-chaussée, donnant directement sur le jardin ou la terrasse.



Maisons dites contemporaines à toiture terrasse et décomposition en plusieurs volumes (années 2000-10)

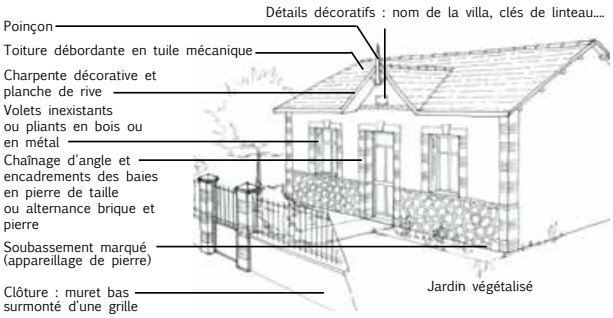
Plus récemment, l'architecture se fait cubique et se décompose généralement en plusieurs volumes de différentes hauteurs à toiture terrasse.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

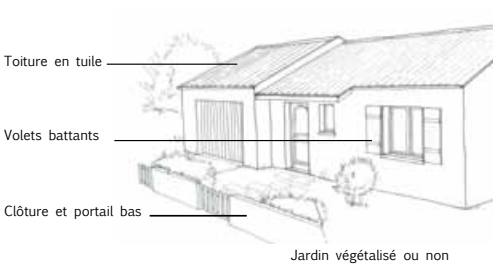
TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI EXISTANT

Les illustrations ci-dessous présentent les différents types d'architecture présents dans le secteur du front de mer et les grands principes architecturaux et constructifs qui ont été, ou qui sont mobilisés, pour leur réalisation. Intervenir sur ces différents types de bâti pour rénover, transformer, agrandir exige de prendre en compte et respecter leurs caractéristiques propres concernant la structure, la composition des ouvertures, les matériaux.
Une fiche conseil consacrée à chacun de ces types d'architecture est à consulter avant tous travaux.



Une maison balnéaire et ses caractéristiques



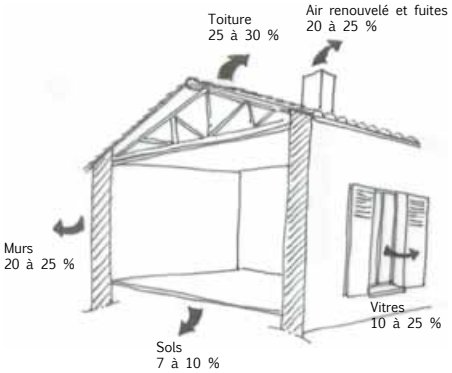
Une maison récente et ses caractéristiques

TRANSFORMER LE BÂTI EXISTANT

L'isolation

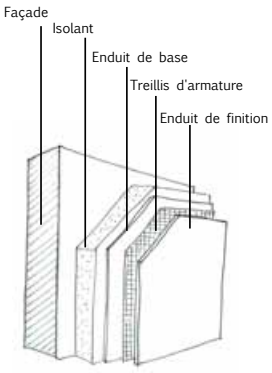
L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Ordre d'intérêt pour les économies d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,

Pour l'architecture balnéaire :
Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).



Les déperditions de chaleur

Pour l'architecture récente :
L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur.
L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...).
L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts thermiques et n'est donc pas efficace.
Le choix du matériau recouvrant l'isolant sera fonction de la situation de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public.



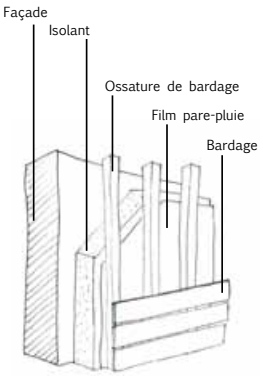
Isolation extérieure enduite



Isolation avec enduit



Isolation avec bardage en bois peint (ton clair)



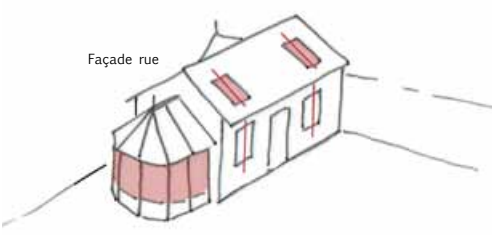
Isolation extérieure avec bardage

TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

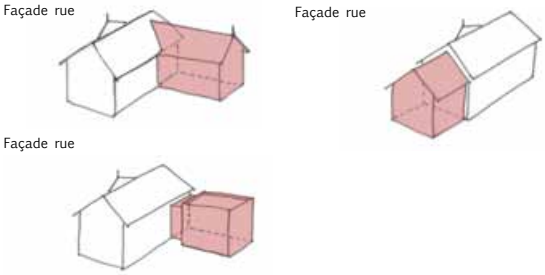
Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

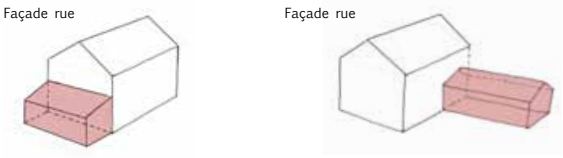
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- privilégier les grandes ouvertures dans des extensions.
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- conserver les proportions des baies,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans sur-épaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.



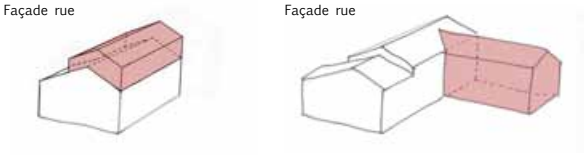
Architecture balnéaire



Différentes implantations possibles d'une extension sur une architecture balnéaire



Différentes implantations possibles pour une maison compacte en rez-de-chaussée surélevé



Différentes implantations possibles pour une maison de plain-pied

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa façade (ou ses façades) principale. Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière.
L'extension en surélévation est également possible.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

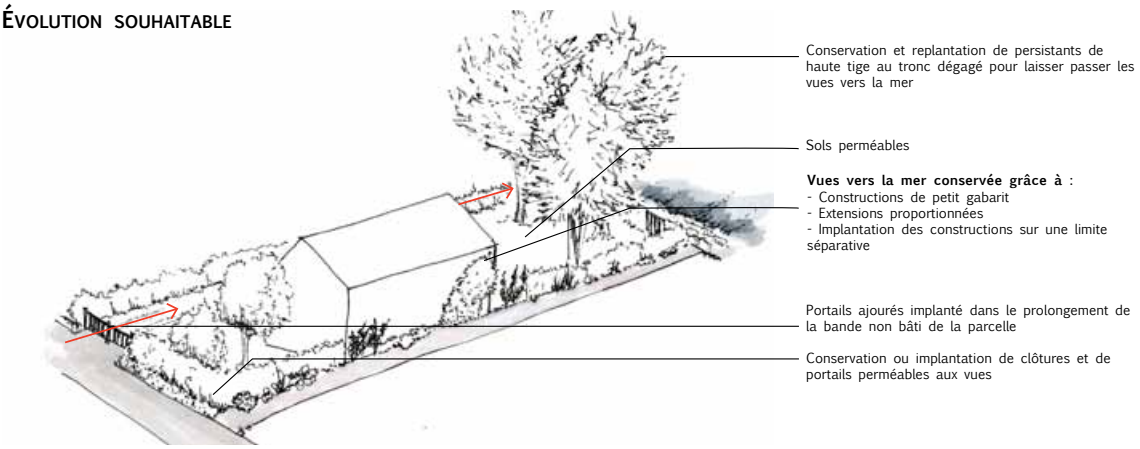
Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, des couleurs et du volume.
En cas d'extension sur une villa balnéaire, les volumes de la véranda pourront trouver leur inspiration dans les bow-window, typiques de cette architecture.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.

Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique

RÉALISER UNE CONSTRUCTION NEUVE SUR LE FRONT DE MER

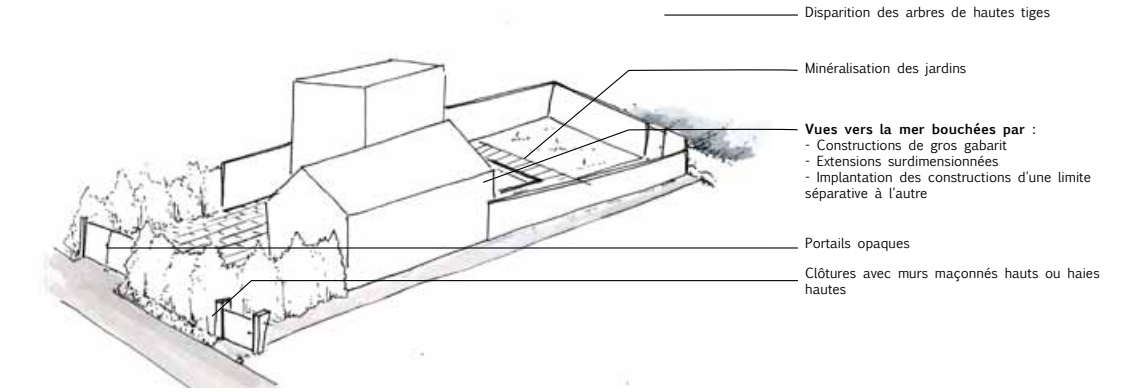
ÉVOLUTION SOUHAITABLE



LES ERREURS À ÉVITER

- implantation transversale du bâti qui bloque les vues
- gabarit trop important
- clôtures qui ferment la vue
- imperméabilisation des sols
- suppression des arbres de hautes tiges

TENDANCES ET ERREURS À ÉVITER







Etat actuel du front de mer : murs de défense hétéroclites autant dans leurs matériaux que dans leur masse et leur couleur.
Propositions : créer un revêtement en pierre, végétaliser les murs, les peindre de couleur uniforme (gris Marée, Argile Sableuse, beige Forever...). Privilégier aussi, et surtout, la végétalisation au dessus des murs existants.
Voir annexe : Protection de défense contre la mer.

LES CONSTRUCTIONS NEUVE - ARCHITECTURE

IMPLANTATION ET GABARIT

L'implantation des constructions principales devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines (retrait mais aussi vis à vis...).
Les volumes seront simples et orthogonaux. Les effets de « tour » et les multiples décrochements ne sont pas souhaitables.

ARCHITECTURE

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec les architectures traditionnelle et balnéaire dominantes du quartier : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement de type traditionnelle ou balnéaire, qui s'inscrit avec discrétion dans ce contexte en respectant les principes de ces architectures, ou d'une architecture contemporaine en contraste avec l'architecture traditionnelle et balnéaire. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

ASPECT

Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pans.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite, avec une pente minimum de 27%. La tuile à emboîtement est possible, bien que la tuile traditionnelle soit de type "tige de botte". La tuile sera de ton "terre cuite".
Pour les constructions d'architecture balnéaire, les débords de toiture avec charpentes apparentes et décor de toitures sont autorisées.
Pour les constructions d'architecture contemporaine, les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple) et comporteront un acrotère.
Les éléments techniques situés sur les toitures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.



Les tuiles de ton terre cuite

Façades

Les façades seront recouvertes d'un enduit de ton clair et d'aspect lissé ou gratté fin. Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.
Les encadrements seront soulignés, soit par un enduit légèrement plus clair ou bien un encadrement en pierre de taille (tout l'encadrement et pas seulement le linteau).
Pour les constructions d'architecture balnéaire, les encadrements en brique ou brique et pierre sont recommandés.
Pour les constructions d'architecture contemporaine, l'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
Les percements seront traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.



Architecture de type traditionnelle avec décomposition des volumes



Architecture contemporaine avec décomposition des volumes.
Toiture principale à deux pans et appendis en toiture terrasse.



Décomposition de la maison en plusieurs volumes



Toiture terrasse végétalisée

CÔTÉ RUE - BAIES ET MENUISERIES

Les baies et les menuiseries côté rue

Les fenêtres

Les fenêtres seront plus hautes que larges.
Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci seront collés à l'extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).

Les portes et les volets

Pour les volets battants et les portes d'entrée et de garage (sur les façades visibles de l'espace public), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégiera donc le bois ou l'aluminium.

Les portes d'entrée et de garage seront le plus simple possible (composées de planches jointives) ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

Les volets visibles de l'espace public seront battants. Pour les constructions d'architecture contemporaine, le type de volet sera cohérent avec cette dernière (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades.
Les volets battants sont constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcées ou non par des barres horizontales (sans écharpe).
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.
Les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles depuis l'espace public.



Volets battants en bois ou en aluminium avec penture de la même couleur que les volets



Volet roulant coloré avec coffre intégré à la maçonnerie, identique aux menuiseries (sur façade non visible de l'espace public, ou architecture contemporaine)





Portes traditionnelles ou contemporaines simples





Portes de garages simples sans décor ni oculus

COULEURS DES MENUISERIES

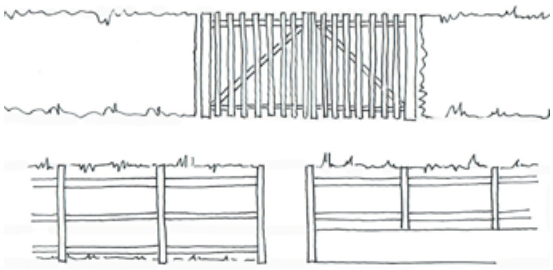


Les couleurs

Toutes les menuiseries sont colorées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert,*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

CÔTÉ RUE - CLÔTURES ET PAYSAGES

CLÔTURES ET PORTAILS









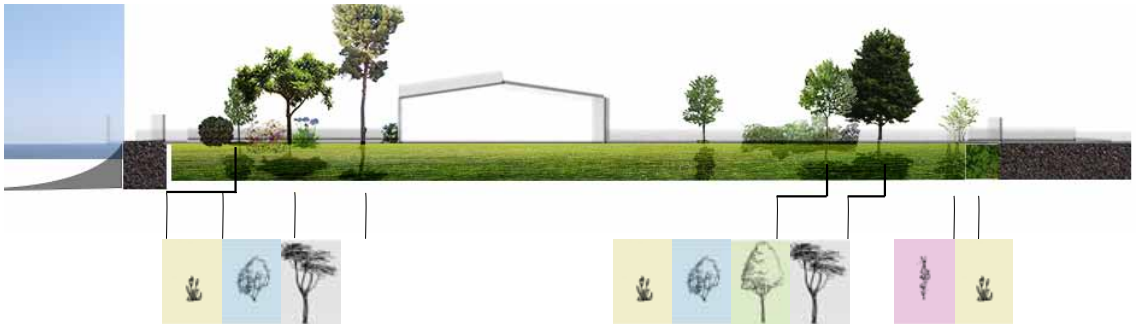


Les clôtures seront constituées de préférence, soit :
- d'un grillage simple doublé d'une haie
- d'une claire-voie (largement ajourée) en bois de 1,60 m maximum, doublée d'une haie

Les clôtures pourront également être composées d'un mur bahut (1, 20 m maximum) surmonté d'une grille ou d'une claire-voie de préférence en bois ou en métal (1,60 m maximum) et doublé d'une haie. Cette dernière pourra également être en PVC ou en matériau composite.
Les claires-voies seront largement ajourées.
Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.

Les portails seront de préférence en bois peint ou naturel.
Ils pourront également être en métal, en PVC ou en matériau composite.
Ils seront à lames verticales ajourées, de même nature et de même hauteur que la clôture.
Dans tous les cas, le portail sera droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme).

SILHOUETTE DE RUE



Front de mer — Jardins, persistants, vues ouvertes — Jardins plus fournis — clôture, plantes basses

PALETTE VÉGÉTALE

Exemples de plantes à utiliser en pied de murs ou clôtures, dans les jardins de devant
Basses : Campanule des murailles - Campanula muralis / Pavot de Californie - Eschscholzia californica / Renoncules des jardins - Ranunculus asiaticus / Pavot - Papaver / Sauges - Salvia / Arroche marine - Atriplex halimus / / Thyms - Thymus / Nombril de Vénus - Umbilicus rupestris
Hautes : Rose trémière - Alcea rosea / Grande marguerite - Leucanthemum X superbum

Exemples de grimpantes à utiliser sur clôtures et façades
Chèvrefeuille - Lonicera / Clématite - Clematis / Rosiers grimpants / Akébie à cinq feuilles - Akebia quinata / Jasmin étoilé - Trachelospermum jasminoides / Bignone - Campsis / Hortensia grimpant - Hydrangea petiolaris / Kiwi - Actinidia / Glycine - Wisteria / Passiflore - Passiflora carulea

Exemples d'arbustes à utiliser dans les jardins
Houx - Ilex aquifolium / Olivier de Bohême - Elaeagnus angustifolia / Prunellier - Prunus spinosa / Osier pourpre - Salix purpurea / Tamaris - Tamarix / Arbousier - Arbutus unedo / Rhamnus alaternus - Nerprun alaterne / Viorne obier - Viburnum opulus / Noisetier commun - Corylus avellana / Troène commun - Ligustrum vulgare

Exemples d'arbres tiges à utiliser dans les allées et jardins
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos / Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata / Micocoulier - Celtis australis / Erable champêtre - Acer campestre / Arbre de judée - Cercis siliquastrum / Tamaris - Tamarix / divers fruitiers - Pommiers - Poiriers - Pruniers

Exemples d'arbres persistants à utiliser sur façade littorale
Cyprès de Lambert - Cupressus Macrocarpa / Pin parasol - Pinus pinea / Chêne vert - Quercus ilex / Pin parasol - Pinus pinea / Chêne liège - Quercus suber / Olivier de bohême - Eleagnus angustifolia

MATÉRIAUX SOLS



Gazon



Sol stabilisé mécaniquement



Dalle gazon

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - ALISE MEURIS, *paysagiste* - LÉA DUBREUILH, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LES LOTISSEMENTS

CARACTÉRISTIQUES





Différentes formes d'architecture suivant les périodes de construction des lotissements

Il s'agit d'extensions résidentielles développées à partir des années 70 en périphérie (et particulièrement à l'est) du bourg.
Les lotissements sont plus ou moins denses en fonction de leur époque de construction, mais ils sont tous organisés autour de voies de desserte qui leur sont spécifiques et qui se terminent en cul de sac ou en raquettes.

Dans les premiers lotissements (années 70 - 80), le bâti implanté en milieu de parcelle le plus souvent apparaît répétitif, standardisé. Dans les lotissements plus récents, l'architecture est plus diversifiée : maison de plain pied, maison à étage, maison contemporaine avec toiture terrasse.
Dans tous les cas, le bâti est implanté en retrait de la voie avec des clôtures assez basses (à l'origine), laissant percevoir les jardins et leur végétation.
Le parcellaire est répétitif : toutes les parcelles sont de tailles quasi identiques.

Bien que le fonctionnement général des lotissements soit assez semblable (fonctionnement en vase clos, ouvert uniquement sur un ou deux points d'accès à la voirie de la commune, espaces publics généreux, dédiés à la voiture), les espaces publics sont traités différemment selon les époques de construction de ceux-ci. Cette diversité est présentée en page suivante.
Les lotissements ont repris quelques caractéristiques du bourg ancien en incluant dans leur tissu des cheminements piétons, similaires aux venelles du bourg.



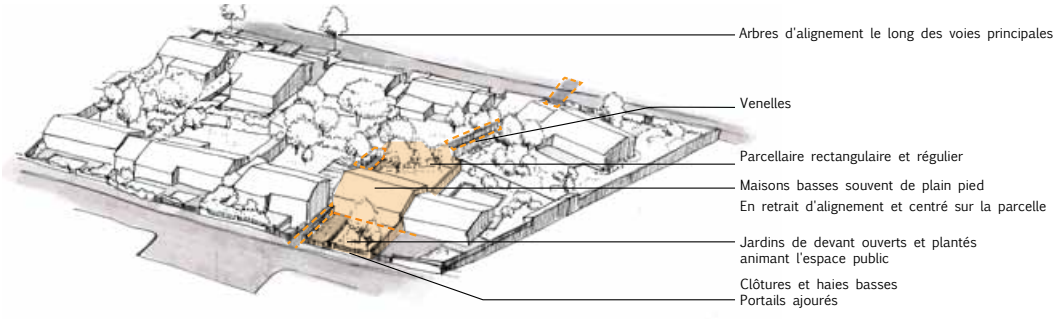
Rues au typologies identiques, avec et sans arbres d'alignement.
Des clôtures variées qui laissent percevoir la végétation des jardins.



Vue aérienne



Des espaces publics divers : rues végétalisées ou non, grands espaces minéralisés (placettes, stationnements), chemins de liaisons entre les quartiers.

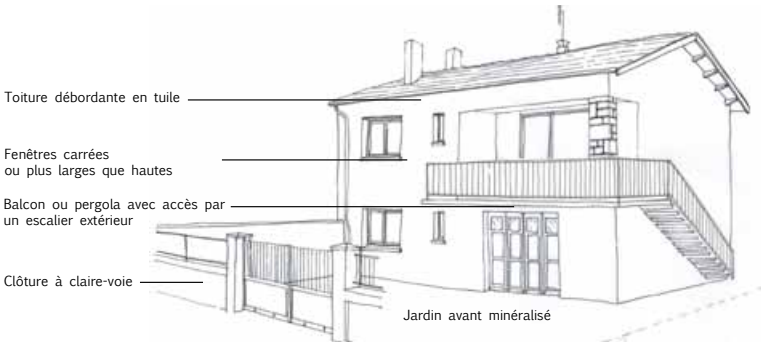


Les lotissements, grandes composantes urbaines

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

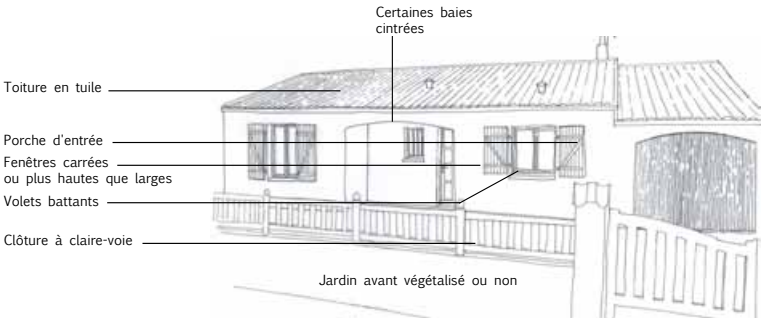
DOMINANTES ARCHITECTURALES

Les lotissements sont composés de constructions homogènes selon leur époque de création.
Les premiers lotissements (années 60-70) sont constitués de maisons sur rez-de-chaussée surélevé. Dans les lotissements plus récents, l'architecture est plus diversifiée : maison de plain pied, maison à étage, maison contemporaine avec toiture terrasse.
Ces différents types de constructions répondent à des caractéristiques différentes quant à la toiture, la composition de la façade... mais certaines règles identiques peuvent être édictées quant à leur rénovation et/ou transformation.
Ces types d'architecture sont décrits plus précisément dans les FICHES ARCHITECTURE (architecture récente).



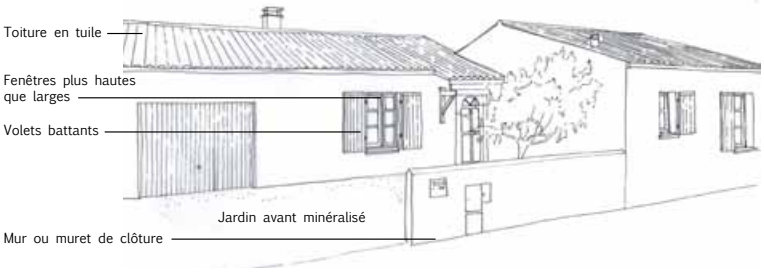
Maisons compactes en rez-de-chaussée surélevé (années 60-70)

Souvent en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un rez-de-chaussée réservé à la voiture et aux pièces annexes, notamment la cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage, lieu de vie, s'inspire du «way of life» à l'américaine: lumière, confort, arts ménagers en influencent la conception.



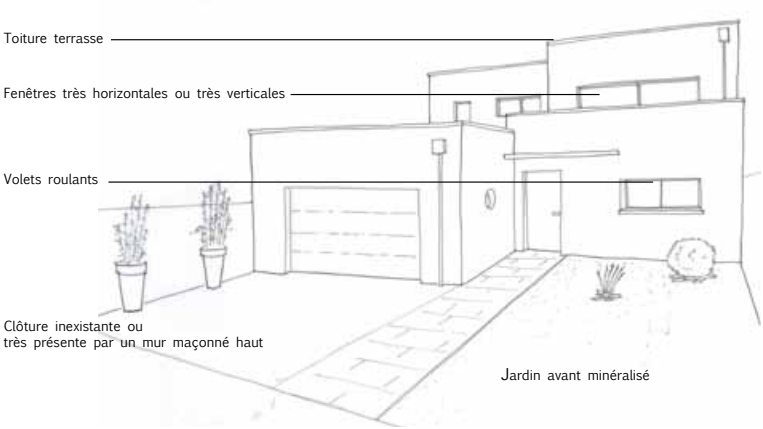
Maisons de plain-pied linéaire (années 70-90)

Les périodes suivantes, qui se poursuivent aujourd'hui, sont marquées par un retour des principales pièces à vivre au rez-de-chaussée, donnant directement sur le jardin ou la terrasse.
Ces maisons basses sont au départ conçues de manière linéaire



Maisons de plain-pied avec volume décomposé (années 2000-10)

Le volume se complexifie un peu avec des éléments de volume décalés (garage...)



Maisons dites contemporaines à toiture terrasse et décomposition en plusieurs volumes (années 2000-10)

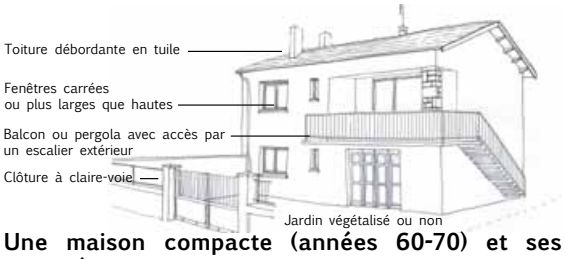
Plus récemment, l'architecture se fait cubique et se décompose généralement en plusieurs volumes de différentes hauteurs à toiture terrasse.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

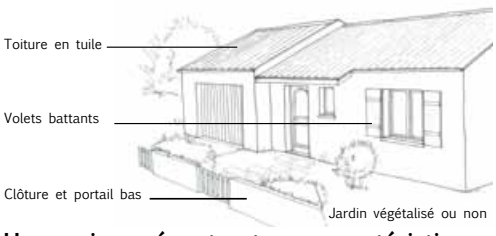
TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI EXISTANT

Les illustrations ci-dessous présentent les différents types d'architecture présents dans le secteur des lotissements et les grands principes architecturaux et constructifs qui ont été, ou qui sont mobilisés, pour leur réalisation. Intervenir sur ces différents types de bâti pour rénover, transformer, agrandir exige de prendre en compte et respecter leurs caractéristiques propres concernant la structure, la composition des ouvertures, les matériaux.
Une fiche conseil consacrée à chacun de ces types d'architecture est à consulter avant tous travaux.



Une maison compacte (années 60-70) et ses caractéristiques



Une maison récente et ses caractéristiques

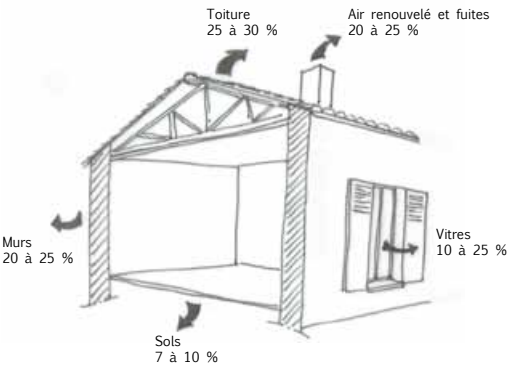
TRANSFORMER LE BÂTI EXISTANT

L'isolation

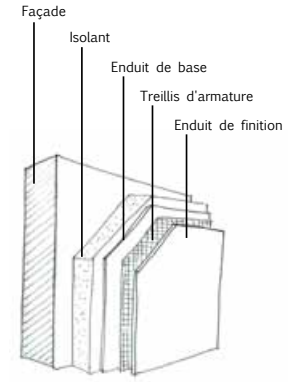
L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.

Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- en dernier lieu, procéder au doublage.

L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur.
L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...).
L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts de thermiques et n'est donc pas efficace.
Le choix du matériau recouvrant l'isolant sera fonction de la situation de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public.



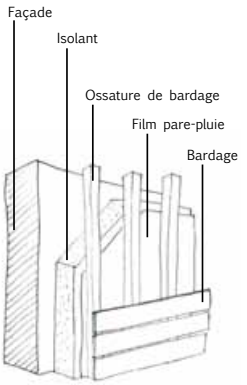
Les déperditions de chaleur



Isolation extérieure enduite



Isolation extérieure enduite avant / après



Isolation extérieure avec bardage



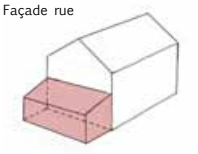
Isolation extérieure avec bardage en bois peint en cohérence avec l'enduit existant (ton clair)

TRANSFORMER - RÉNOVER LE BÂTI EXISTANT

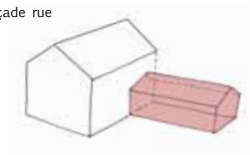
Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes ; conserver les proportions d'origine
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et verticaux,

Façade rue

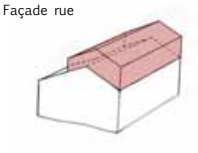


Façade rue

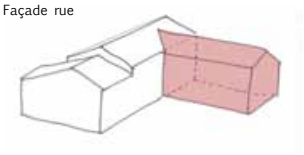


Différentes implantations possibles pour une maison compacte en rez-de-chaussée surélevé

Façade rue



Façade rue



Différentes implantations possibles pour une maison de plain-pied

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa façade (ou ses façades) principale. Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière.
L'extension en surélévation est également possible.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, des couleurs et du volume.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.

Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.



Surélévation de proportions et de hauteur limitées



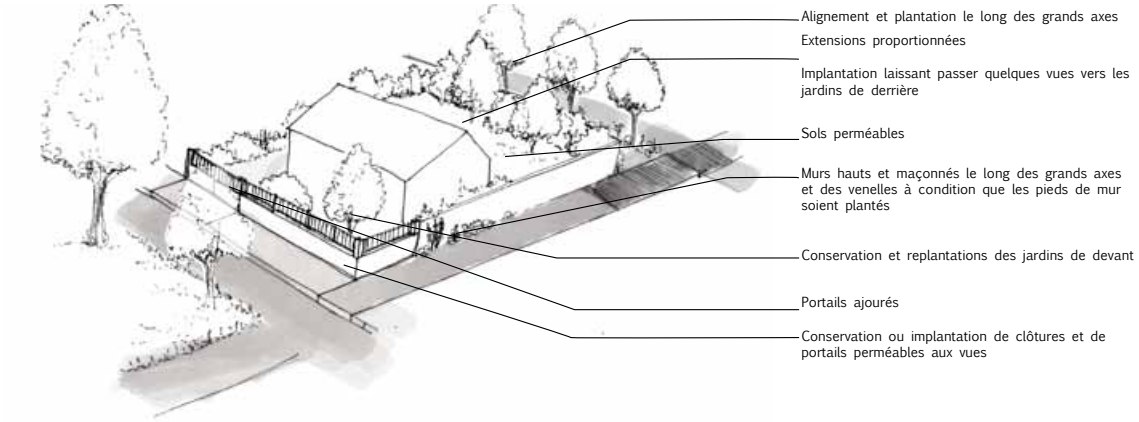


Vérandas en continuité de l'existant : architecture de type charentais ou architecture de type contemporain

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

RÉALISER UNE CONSTRUCTION NEUVE DANS UN LOTISSEMENT

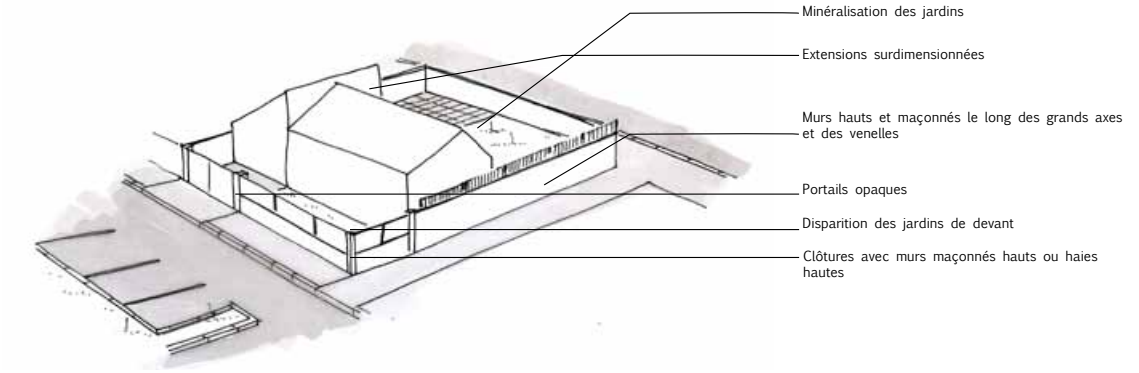
ÉVOLUTION SOUHAITABLE



LES ERREURS À ÉVITER

- la surélévation des murs de clôtures
- la minéralisation des jardins
- les extensions ou surélévations surdimensionnées
- les grands espaces minéraux inutilisés

TENDANCES ET ERREURS À ÉVITER



LES CONSTRUCTIONS NEUVES - ARCHITECTURE

IMPLANTATION ET GABARIT

L'implantation des constructions et leur hauteur sont définis dans le règlement du lotissement.
Les volumes seront simples et orthogonaux. Les effets de « tour » et les multiples décrochements ne sont pas souhaitables.

ARCHITECTURE

Les constructions nouvelles et les extensions aux constructions existantes devront clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec les architectures traditionnelle et balnéaire dominantes du quartier : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement de type traditionnelle ou balnéaire, qui s'inscrit avec discrétion dans ce contexte en respectant les principes de ces architectures, ou d'une architecture contemporaine en contraste avec l'architecture traditionnelle et balnéaire. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte ; les projets devront justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante en la valorisant.

ASPECT

Toitures

Les toitures seront majoritairement à deux pans.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite, avec une pente minimum de 27%. La tuile sera de ton "terre cuite".

Pour les constructions d'architecture contemporaine, les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple) et comporteront un acrotère.
Les éléments techniques situés sur les toitures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.
Les éléments techniques situés sur les toitures devront être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.



Les tuiles de ton terre cuite

Façades

Les façades seront recouvertes d'un enduit de ton clair et d'aspect lissé ou gratté fin. Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.
Les encadrements seront soulignés, soit par un enduit légèrement plus clair ou bien un encadrement en pierre de taille (tout l'encadrement et pas seulement le linteau).

Pour les constructions d'architecture contemporaine, l'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
Les percements seront traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.





Maisons neuves de type traditionnel





Maisons de type contemporain

Côté rue - Baies et menuiseries

Les baies et les menuiseries côté rue

Les fenêtres

Les fenêtres seront plus hautes que larges (de proportions 1/1,5).
Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci seront collés à l'extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).

Les portes et les volets

Pour les volets battants et les portes d'entrée et de garage (sur les façades visibles de l'espace public), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégiera donc le bois ou l'aluminium.

Les portes d'entrée et de garage seront le plus simple possible (composées de planches jointives) ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

Les volets visibles de l'espace public seront battants. Pour les constructions d'architecture contemporaine, le type de volet sera cohérent avec cette dernière (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades.
Les volets battants sont constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcées ou non par des barres horizontales (sans écharpe).
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.
Les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles depuis l'espace public.



Volets battants en bois ou en aluminium avec penture de la même couleur que les volets



Volet roulant coloré avec coffre intégré à la maçonnerie, identique aux menuiseries (sur façade non visible de l'espace public, ou architecture contemporaine)



Portes traditionnelles ou contemporaines simples



Portes de garages simples sans décor ni oculus

Couleurs des menuiseries

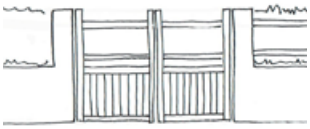


Les couleurs

Toutes les menuiseries sont colorées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert,*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

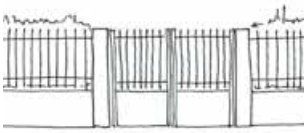
CÔTÉ RUE - CLÔTURES ET PAYSAGES

CLÔTURES ET PORTAILS





Claire-voie largement ajourée







Grilles sur mur bahut, sans et avec festonnage

Les clôtures seront constituées, soit :
- d'un muret (1, 20 m maximum)
- d'un mur bahut (1, 20 m maximum) surmonté d'une grille ou d'une claire-voie de préférence en bois ou en métal (1,60 m maximum) et doublé d'une haie. Cette dernière pourra également être en PVC ou en matériau composite.

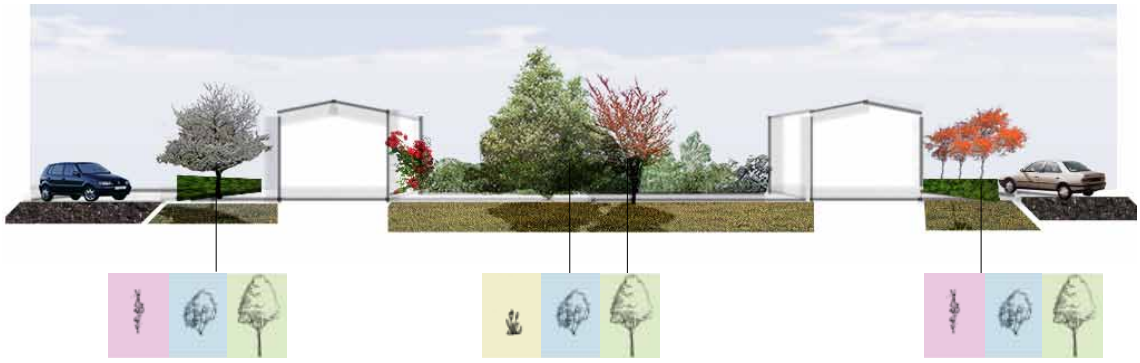
Les claires-voies seront largement ajourées.
Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.





Les portails seront de préférence en bois peint ou naturel, ou en métal. Ils pourront également être en PVC ou en matériau composite.
Ils seront à lames verticales ajourées, de même nature et de même hauteur que la clôture.
Dans tous les cas, le portail sera droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme).

SILHOUETTE DE RUE



clôtures, haies, arbres d'ombrage — Jardins plus fournis — clôtures, haies, arbres d'ombrage



Exemples de plantes à utiliser en pied de murs ou clôtures, dans les jardins de devant
Basses : Campanule des murailles - Campanula muralis / Pavot de Californie - Eschscholzia californica / Renoncules des jardins - Ranunculus asiaticus / Pavot - Papaver / Sauges - Salvia / Arroche marine - Atriplex halimus / / Thyms - Thymus / Nombril de Vénus - Umbilicus rupestris
Hautes : Rose trémière - Alcea rosea / Grande marguerite - Leucanthemum X superbum



Exemples de grimpantes à utiliser sur clôtures et façades
Chèvrefeuille - Lonicera / Clématite - Clematis / Rosiers grimpants / Akébie à cinq feuilles - Akebia quinata / Jasmin étoilé - Trachelospermum jasminoides / Bignone - Campsis / Hortensia grimpant - Hydrangea petiolaris / Kiwi - Actinidia / Glycine - Wisteria / Passiflore - Passiflora carulea



Exemples d'arbustes à utiliser dans les jardins
Houx - Ilex aquifolium / Olivier de Bohême - Elaeagnus angustifolia / Prunellier - Prunus spinosa / Osier pourpre - Salix purpurea / Tamaris - Tamarix / Arbousier - Arbutus unedo / Rhamnus alaternus - Nerprun alaterne / Viorne obier - Viburnum opulus / Noisetier commun - Corylus avellana / Troène commun - Ligustrum vulgare



Exemples d'arbres tiges à utiliser dans les allées et jardins
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos / Tilleul à petites feuilles - Tilia cordata / Micocoulier - Celtis australis / Erable champêtre - Acer campestre / Arbre de judée - Cercis siliquastrum / Tamaris - Tamarix / divers fruitiers - Pommiers - Poiriers - Pruniers

Exemples d'arbres tiges à utiliser sur rue
Tilleuls (petites ou à grandes feuilles, argentés) / Frêne à fleurs - Fraxinus ornus / Platanes / Marronniers / Micocoulier - Celtis australis

MATÉRIAUX SOLS



Dalle gazon



Gazon renforcé



Sol stabilisé mécaniquement

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - ALISE MEURIS, *paysagiste* - LÉA DUBREUILH, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

FICHES ARCHITECTURES

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

B.1. L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

CARACTÉRISTIQUES



Une maison de journalier



Une maison de bourg



Une maison bourgeoise



Une métairie

LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS

L'architecture traditionnelle concerne toutes les constructions anciennes en pierre de la commune. Il s'agit donc généralement des constructions réalisées avant 1920. Dans cette catégorie, on trouve plusieurs types constructions :

Les maisons de journaliers

Il s'agit de maisons basses, composées sans étage et avec généralement des façades constituées d'une porte et de deux ou trois fenêtres.
On trouve généralement un petit jardin à l'arrière de la maison, accessible uniquement par l'intermédiaire de celle-ci.

Les maisons de bourg

Ces maisons sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Les façades possèdent de deux à cinq travées selon l'importance de la maison. Elles sont implantées dans le bourg et alignées sur la rue. Elles possèdent le plus souvent un petit jardin sur l'arrière.

Les maisons bourgeoises

Leur dimensions et le raffinement de mise en oeuvre révèlent la prospérité de leurs propriétaires. Elles sont composées d'un étage sur le rez-de-chaussée. La façade est symétrique avec alignement des ouvertures. Le toit est généralement à quatre pans, couvert en tuiles ou en ardoises. L'usage d'un matériau cher comme l'ardoise met en évidence la prospérité des lieux.
Ces maisons peuvent être implantées sur rue, mais elles sont le plus souvent implantées au milieu ou au fond d'une cour et agrémentées de dépendances et de murs de clos en pierre.

Les métairies

La plupart des métairies sont associées au tissu urbain du centre bourg. Ce sont d'anciennes exploitations agricoles qui possèdent donc l'ensemble des éléments nécessaires à ces dernières.
Elles présentent une organisation refermée sur une cour ceinturée par diverses constructions prolongées par des murs de clos à l'alignement de la rue.
Cette composition comprend :
- la maison d'habitation, généralement implantée au centre de l'organisation, face au portail,
- des dépendances, implantées de part et d'autre de la maison, qui servaient à accueillir les outils et/ou animaux,
- un haut mur de pierre percé d'un grand portail, fermé par une grille. Un passage piéton est généralement ménagé sur le côté du grand portail.

Généralités

L'ensemble de ces différents types de constructions répondent à des caractéristiques identiques quant à la toiture, la composition de la façade, la forme des ouvertures, l'utilisation des matériaux...
Tous ces éléments sont décrits dans la partie "Rénovation".

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

CARACTÉRISTIQUES



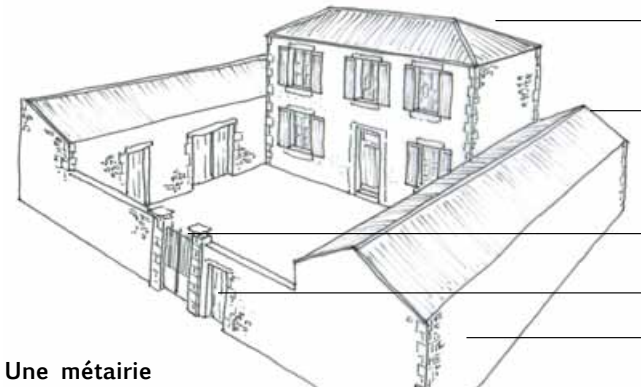
Une maison de journalier



Une maison de bourg



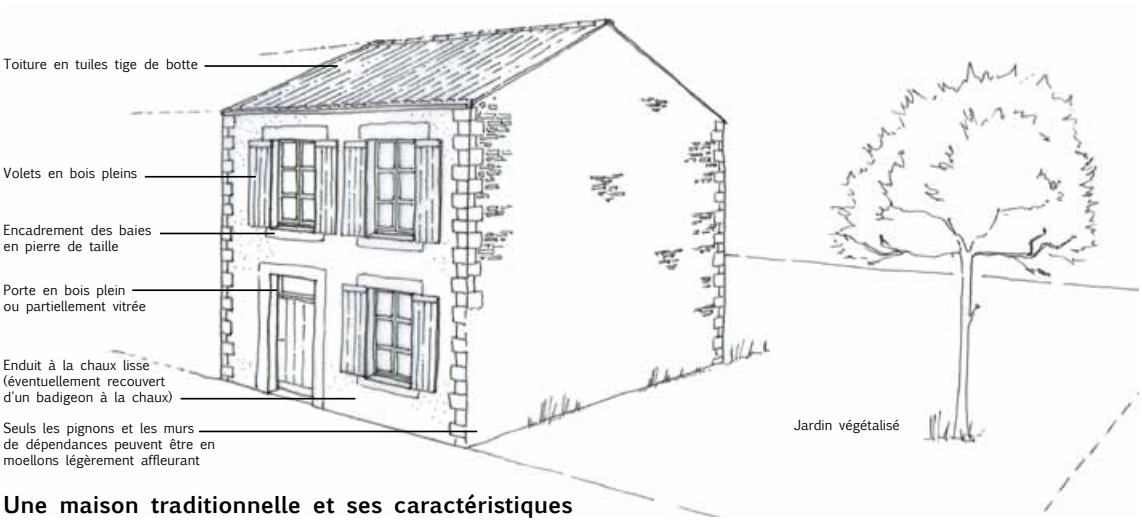
Une maison bourgeoise



Une métairie

L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE 2/7

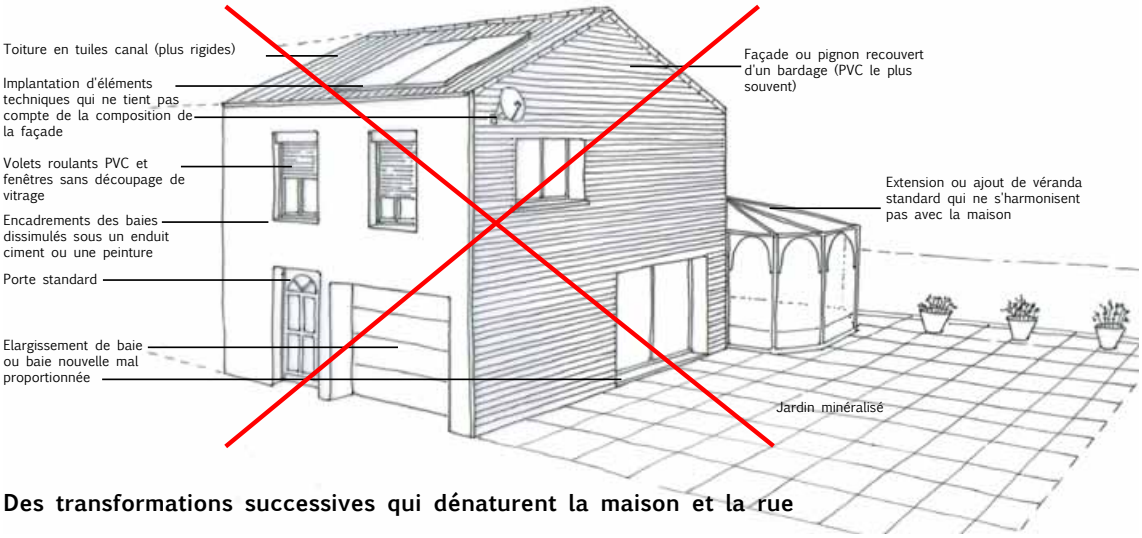
POUR BIEN MENER SON PROJET : CE QU'IL FAUT PRÉSERVER - CE QU'IL FAUT ÉVITER



Une maison traditionnelle et ses caractéristiques

LES ERREURS À ÉVITER

- la modification des proportions des baies
- la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants PVC, portes standards...)
- des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer)
- l'implantation d'éléments techniques sans réflexion préalable quant à leur intégration
- les extensions ou ajout de vérandas sans cohérence avec la maison existante
- l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en PVC), qui pose plusieurs problèmes : l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable ; l'imperméabilisation de façades anciennes qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti
- l'imperméabilisation et la minéralisation des sols



Des transformations successives qui dénaturent la maison et la rue

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION



Chaînage harpé et enduit recouvert d'un badigeon à la chaux

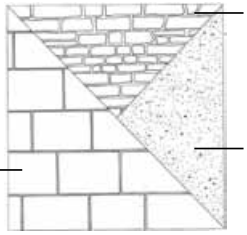


Corniche, chaînage, soubassement et encadrement en pierre de taille



Corniche, bandeau, encadrements et seuils en pierre de taille

Les pierres de taille sont formées de bloc dont la dimension est de 0,33m d'assise par 0,40m à 0,60m de longueur. Suivant l'époque de la construction, la taille et la pose sont plus ou moins régulières.



Malgré l'irrégularité des pierres, le mur est monté par assises régulières avec une faible quantité de liant. Seules les pierres des murs de clôture, des murs des granges et quelques murs pignons de maisons restent apparents.

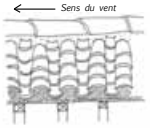
L'enduit est composé d'un mélange de sable, de chaux et d'eau. Posé en trois couches, il peut être complété par un badigeon de lait de chaux.







Egout de toiture avec tuiles débordantes



Faîtage en tuile





Egout de toiture avec chevrons dépassants



Rives de toit

BIEN RÉNOVER LE BÂTI ANCIEN TRADITIONNEL

Il est important est de respecter le bâtiment dans ses caractéristiques, telles que définies ci-dessous.

Les maçonneries

Traditionnellement, les murs anciens sont réalisés en moellons de pierres calcaires. Ils sont enduits de mortier de chaux et sable taloché grossièrement, puis le plus souvent badigeonnés au lait de chaux.
La pierre de taille n'est utilisée que pour les encadrements d'ouvertures, les chaînages d'angles et les seuils de portes.
Les moellons apparents (recouverts d'un enduit affleurant) ne sont utilisés que sur les murs pignons ou sur les dépendances.
Les mortiers de chaux résultent d'un mélange de chaux aérienne, de sable et d'eau de gâchage. Il est taloché fin et vient mourir au nu de la pierre de chaînage et d'encadrement des baies.
L'enduit est posé en trois couches et peut être complété par un badigeon de lait de chaux.
Le soubassement peut être en pierre de taille, en saillie de 3 cm environ ou non, ou bien simplement marqué par un enduit plus foncé. Sa hauteur est variable ; en pierre de taille, il correspond à 2 ou 3 lits de pierre (0,75 à 1 m).

Entretien de la pierre de taille
- brossage simple ou lessivage à l'eau douce,
- regarnissage des joints défaillants,
- remplacement des pierres altérées.

Entretien des murs en moellons enduits
- mortier de sable de granulométrie variée et de chaux aérienne pour les façades, et hydraulique pour les soubassements.
- enduit chaux et sable, taloché fin, qui vient mourir au nu de la pierre de chaînage et d'encadrement des baies.

Important
- ne pas mettre à nu les moellons qui étaient enduits,
- employer des mortiers de chaux aérienne et de sable pour laisser respirer les murs,
- rechercher des finitions talochées ou lissées,
- ne pas utiliser de ciment, de peinture ni de résine, qui engendrent des désordres sur les parois intérieures et dans les doublages, par l'humidité qu'ils bloquent dans les murs.

Les toitures

Les toitures sont majoritairement réalisées en tuile «tige de botte» en terre cuite, de ton "terre cuite".
Les faîtage, rives, arêtiers, solins sont réalisés au mortier de chaux aérienne et sable, et traités avec souplesse.
En pignon, les rives sont réalisées sans saillie, la finition est constituée de deux rangs de tuiles superposées mais légèrement décalées.
Les toits en croupe avec arêtiers sont relativement exceptionnels, on les observe essentiellement aux angles de rue où ils constituent le plus souvent, la seule traduction du traitement de l'angle.

L'ardoise est également utilisée sur des toitures pentues que l'on retrouve principalement dans l'architecture plus prestigieuse.
La pose se fait au crochet. Les raccords de toitures, noues, arêtiers, sont traités en ardoises. Pour les bâtiments d'architecture plus simple, l'usage du noquet zinc peut être accepté.

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION



Les différentes portes



Porte pleine *Porte partiellement vitrée pour maison de bourg ou bourgeoise* *Porte partiellement vitrée pour maison de journalier*



Les différentes fenêtres et volets



Volets pleins *Volets pleins renforcés par des barres horizontales* *Volets persiennés*

Les menuiseries

Les menuiseries sont traditionnellement en bois.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins. Les petits bois seront extérieurs (et pas à l'intérieur du vitrage).
Pour les volets et les portes côté rue, ce matériau n'est pas satisfaisant car il manque d'épaisseur et de solidité ; son aspect est trop brillant ; il vieillit rapidement et sa couleur blanche employée généralement tend à uniformiser et banaliser le bourg.

Important
Conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant la nouvelle menuiserie (porte ou fenêtre) aux dimensions.

Les portes
La porte donnant accès au logement est une porte à un vantail, composée de planches jointives en bois. Elle peut être pleine (à imposte vitrée) ou partiellement vitrée sur les deux tiers maximum de sa hauteur.
Les portes de grange et de garage sont en bois à lames jointives verticales, sans percement.

Les fenêtres
Les fenêtres les plus courantes sont à deux battants de trois carreaux chacun. Habituellement de forme rectangulaire (plus hautes que larges), les dimensions des fenêtres traditionnelles sont : 0,80 m pour la largeur et 1,30 m pour la hauteur. Mais on rencontre également beaucoup de gabarits voisins : 1,00 m X 1,50 m, ou plus grands.

Les volets
Ils sont battants côté rue, constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcés ou non par des barres horizontales. Ces dispositifs ne prévoient pas d'écharpe.
On peut également observer notamment dans les étages des maisons les plus ornementées, des persiennes en bois (clapets dans la partie haute du volet).
Des pentures métalliques permettent la fixation des volets sur les gonds. Elles sont peintes de la même couleur que le bois.

Les couleurs

Toutes les menuiseries sont en bois peint. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; du mastic au bleu, en passant par le vert, le rouge sombre.
Les portes d'entrée et de grange sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

COULEURS DES MENUISERIES



Non autorisé côté rue

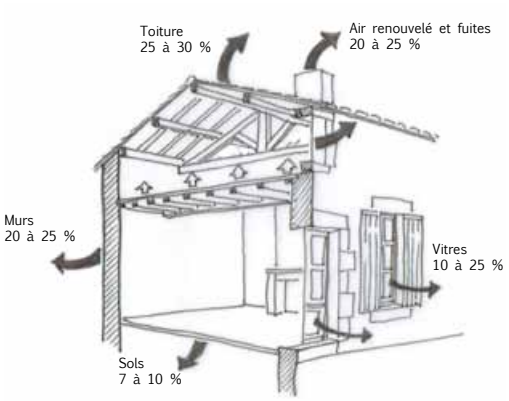
L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE 5/7

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION

L'isolation

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

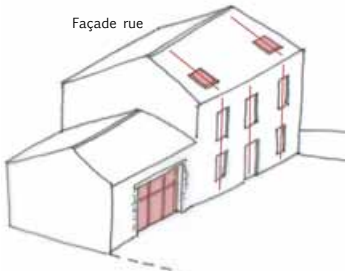
Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.



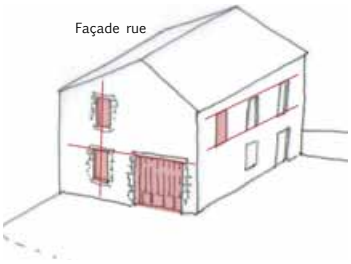
Les déperditions de chaleur

PRÉCONISATIONS - TRANSFORMATIONS EXTENSIONS

Profiter des grandes ouvertures existantes (grange, dépendance...). Aligner les châssis de toit sur les baies de la façade.



Aligner les différentes ouvertures. Conserver les façades ordonnancées et privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrières et des pignons.



TRANSFORMER LE BÂTI ANCIEN TRADITIONNEL

Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- réinvestir les grands volumes tels que les granges pour profiter des grandes ouvertures, et y installer des menuiseries adaptées,
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- conserver les proportions verticales,
- ne pas utiliser le béton pour les appuis et les linteaux
- ne pas faire d'appui saillant,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans sur-épaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.

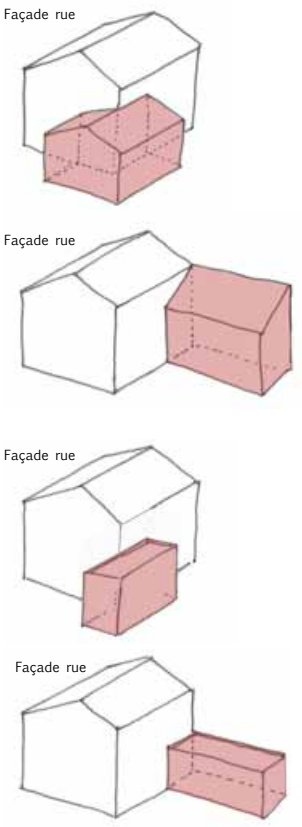






Exemples de grandes baies à mettre en oeuvre dans une ancienne porte de grange où sur une dépendance

PRÉCONISATIONS - TRANSFORMATIONS EXTENSIONS



Différentes implantations possibles d'une extension

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Les extensions visibles du domaine public (rues, venelles, querreux...) devront composer avec l'architecture traditionnelle dominante du quartier.
Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale. Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière, de préférence de plain-pied.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.

Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades et/ou toitures arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.
Les panneaux photovoltaïques sont interdits.



Vérandas cohérentes avec l'architecture traditionnelle



Extensions mimétiques ou contemporaines

L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE 7/7

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

L'ARCHITECTURE BALNÉAIRE

CARACTÉRISTIQUES

LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS

A la fin du XIXe et au début du XXe siècle, la maison balnéaire connaît un essor remarqué sur la côte atlantique.
A Angoulins, bien que moins touristique que les stations balnéaires, on constate l'influence de ce style bien particulier.
Le style balnéaire puise son inspiration dans les tendances architecturales des plages célèbres, tout en s'adaptant aux capacités financières plus modestes des habitants.

Disséminées çà et là dans le bourg et ses extensions, les maisons d'influence balnéaire développent une identité commune à travers leurs caractéristiques architecturales : toit en débord, frontons et croupes, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture.
La diversité des agencements, des couleurs et des matériaux rendent chacune de ces maisons insolite et unique.



Petites villas



Villa de type Cottage



Villa de type Grand chalet



Villa de bourg

Les petites villas

On trouve principalement de petites maisons de type "petite villas". Elles sont de taille modeste sans étage. La façade est composée d'une porte centrale, marquée par un fronton ou un auvent, et de deux fenêtres de part et d'autre.
Malgré leurs petites dimensions, elles possèdent bien les marqueurs de l'architecture balnéaire : toiture débordante avec charpente apparente, décor des encadrements de baies...





Les autres villas

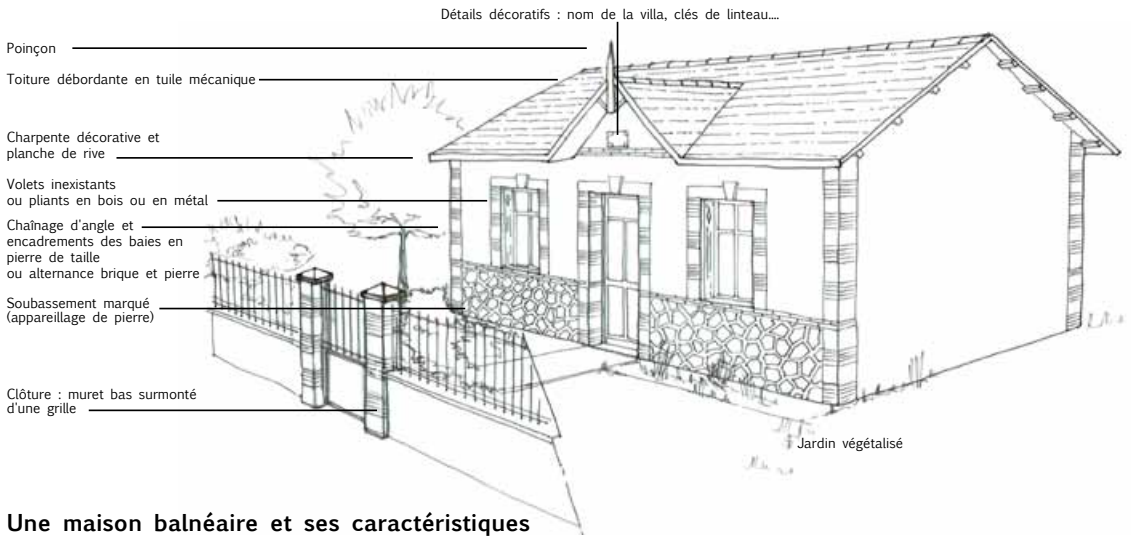
D'autres villas plus imposantes, mais beaucoup moins nombreuses, sont marquées par le style balnéaire :
- les villas de type « cottage », que l'on rencontre beaucoup sur le littoral et à Châtelaillon en particulier, sont très peu représentées à Angoulins,
- les villas de type « grand chalet », plus compactes,
- les villas de bourg, conçues comme des maisons de bourg, implantées à l'alignement, mais proposant une modénature de façade d'inspiration balnéaire,
- les villas de type Art Déco, plus tardives.



Villa Art déco

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

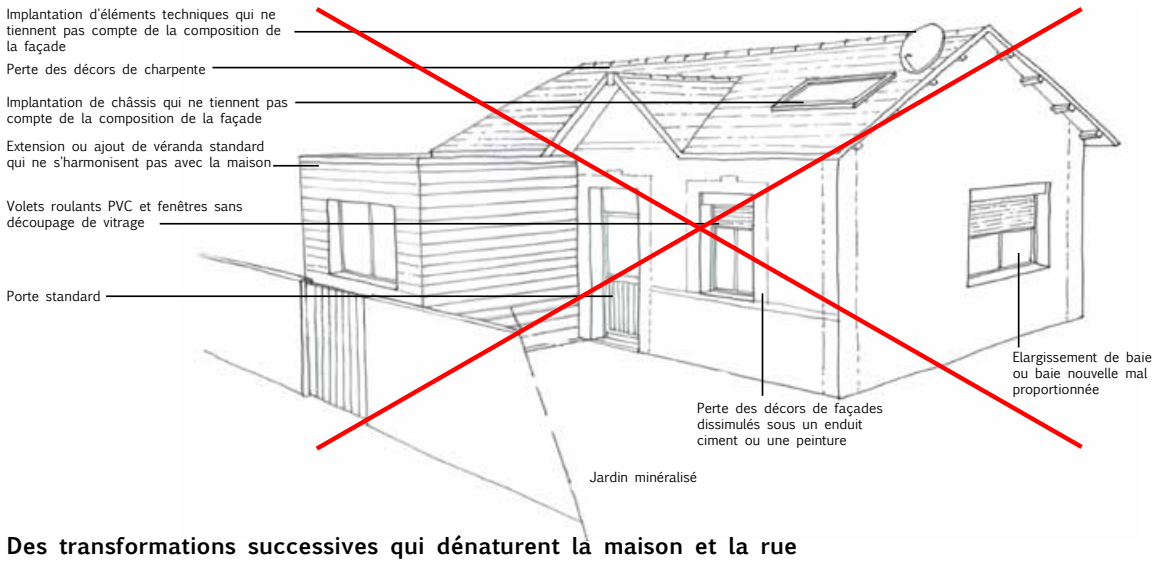
POUR BIEN MENER SON PROJET : CE QU'IL FAUT PRÉSERVER - CE QU'IL FAUT ÉVITER



Une maison balnéaire et ses caractéristiques

LES ERREURS À ÉVITER

- la modification des proportions des baies
- la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants PVC, portes standards...)
- des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer)
- l'implantation d'éléments techniques sans réflexion préalable quant à leur intégration
- les extensions ou ajout de vérandas sans cohérence avec la maison existante
- l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en PVC), qui pose plusieurs problèmes : l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable ; l'imperméabilisation de façades anciennes qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti
- l'imperméabilisation et la minéralisation des sols



Des transformations successives qui dénaturent la maison et la rue

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION





Marquise et porche en bois, marqueurs de l'entrée.
Façade animée par de gros moellons en pierre et des encadrements où alternent brique et pierre



Linteau de fenêtre rehaussé par des éléments de céramique





Le fronton est marqué des de petits éléments de décors : nom de la villa, éléments en céramiques...
La charpente est mise en valeur par un poinçon central et une planche de rive.

BIEN RÉNOVER LES VILLAS BALNÉAIRES

La maison balnéaire propose un vocabulaire architectural nouveau basé sur la couleur et des motifs géométriques. Elle influence également les modèles plus anciens. Les jeux de couleurs, le soubassement de fausse pierre et les bandeaux décoratifs, caractéristiques du style balnéaire, se transposent sur la maison basse (maison XIXe).
A Angoulins, où le style balnéaire s'est peu répandu, les constructions sont relativement simples et les décors de toiture et de façade sont peu prononcés.
L'important est de respecter le bâtiment dans ses caractéristiques, telles que définies ci-dessous.

Les maçonneries

Les murs sont réalisés en moellons de pierres calcaires. La finition des façades peut être de deux types :
- enduit de mortier de chaux et sable
- moellons de grande taille appareillés en opus incertum

La brique permet, par sa couleur, un décor polychrome. Elle renforce les entourages des baies, des corniches, des chaînages d'angles ; elle est utilisée seule ou en alternance brique et pierre.
Les soubassements sont marqués par un appareillage en pierre de taille ou en grands moellons en opus incertum.
La céramique émaillée vient souligner, par petites touches, les corniches, impostes et frontons.
Le bois est principalement utilisé dans les charpente, mais on le retrouve également en façade sous forme d'auvent.
Tous les éléments de décor en bois, débords de toit, menuiseries, balcons et vérandas sont peints.

Entretien de la pierre de taille
- brossage simple ou lessivage à l'eau douce,
- regarnissage des joints défaillants avec un mortier à la chaux,
- remplacement des pierres altérées.

Entretien des murs en moellons enduits
- mortier de sable de granulométrie variée et de chaux aérienne pour les façades, et hydraulique pour les soubassements.
- enduit chaux et sable, taloché fin, qui vient mourir au nu de la pierre de chaînage et d'encadrement des baies.

Important
- ne pas mettre à nu les moellons qui étaient enduits,
- ne pas recouvrir les éléments de décor (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, décor de fronton...)
- employer des mortiers de chaux aérienne et de sable pour laisser respirer les murs,
- ne pas utiliser de ciment, de peinture ni de résine, qui engendrent des désordres sur les parois intérieures et dans les doublages, par l'humidité qu'ils bloquent dans les murs.

Les toitures

L'architecture balnéaire se caractérise, notamment, par des toitures complexes où s'entremêlent toitures à deux pans, croupes et demi-croupes...
Les pentes de toitures sont assez prononcées (entre 40° et 60°).
La tuile mécanique losangée prédomine en matériau de couverture, mais on peut également trouver de l'ardoise pour les villas les plus prestigieuses.
Les éléments constructifs de la charpente sont traités de manière ornementale. Les débords de toitures laissent généralement apparaître les abouts de pannes, les corbeaux et autres décors de charpente.

La toiture peut être également soulignée par un lambrequin en bas de toiture ou des épis de faîtage.

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION



Différentes portes partiellement vitrées



Les différentes fenêtres balnéaires



Fenêtre plus large *Volet dissimulé par un lambrequin*





La clôture, constituée d'un muret surmonté d'une grille en fer forgée, fait aussi partie de cette architecture, qui donne à voir aux promeneurs

Les menuiseries

Les menuiseries sont traditionnellement en bois.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins. Les petits bois seront extérieurs (et pas à l'intérieur du vitrage).
Pour les volets et les portes côté rue, ce matériau n'est pas satisfaisant: manque d'épaisseur et de solidité, aspect brillant, vieillissement, couleur blanche omniprésente.

Important
Conserver la baie d'origine et son encadrement en adaptant la nouvelle menuiserie (porte ou fenêtre) aux dimensions.

Les portes
La porte d'entrée est généralement composé d'un seul vantail. Elle est en bois et vitrée en partie haute.
Les portes de garage sont en bois à lames jointives verticales, sans percement.

Les fenêtres
Les fenêtres les plus courantes sont à deux battants de deux carreaux chacun (un grand en partie basse et un plus petit au dessus. Habituellement de forme rectangulaire (plus hautes que larges), les fenêtres peuvent présenter des formes plus variées sur certaines villas plus imposantes.

Les volets
Ils sont pliants en bois ou en métal.
La pose de volets roulants peut être envisagée sur des villas n'ayant pas de volets ou des volets pliants très dégradés. Dans ce cas, on prendra soin de dissimuler le coffre par un lambrequin en bois ou en métal, et d'opter pour des volets colorés (non blancs), identiques aux menuiseries des fenêtres.

La ferronnerie

Les ouvrages de ferronnerie animent parfois les ouvertures de la façade (sur la porte d'entrée, les garde-corps...). La grille sur rue reprend alors les motifs, le style et la couleur de la porte d'entrée.
On rencontre ainsi des grilles et des marquises art nouveau ou art déco.
Le remplacement de ces ferronneries ouvragées par des éléments industrialisés est à proscrire.

La clôture

La villa est toujours accompagnée d'une clôture. Celle-ci constitue l'image première de la villa. Elle est constituée d'un muret bas surmonté d'une grille, qui permet de montrer la maison. Elle est généralement doublée d'une haie d'essences locales ou de plantes grimpantes. (voir détails dans la fiche "Quartier extensions XIXe - début XXe).

Les couleurs

Toutes les menuiseries sont en bois peint. Le bois, parce qu'il se peint, permet une grande variété de couleurs. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert, le rouge sombre.*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

COULEURS DES MENUISERIES



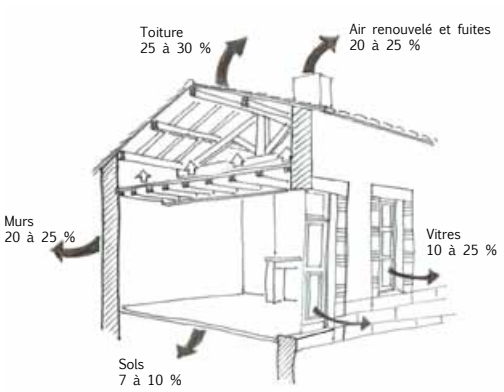
ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION

L'isolation

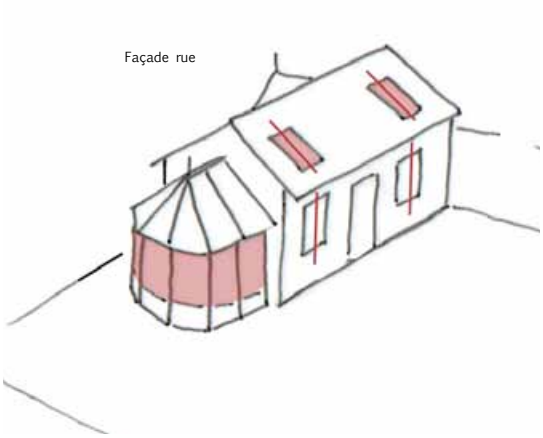
L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.



Les déperditions de chaleur

PRÉCONISATIONS - TRANSFORMATIONS EXTENSIONS



Aligner les différentes ouvertures.
Conserver les façades ordonnancées et privilégier les grandes ouvertures au niveau des extensions.

TRANSFORMER LES VILLAS BALNÉAIRES

Le percement de nouvelles baies

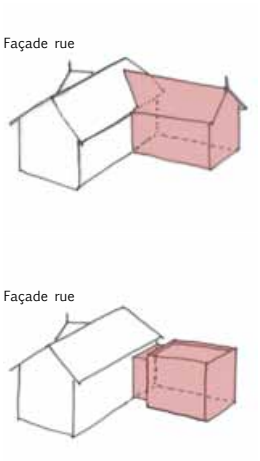
Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- conserver les proportions verticales,
- ne pas utiliser le béton pour les appuis et les linteaux
- ne pas faire d'appui saillant,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans sur-épaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.
- privilégier les grandes ouvertures dans des extensions (voir ci-dessous).

Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que panneaux solaires thermiques (d'une superficie de 4 m² maximum), antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades et/ou toitures arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.

PRÉCONISATIONS - TRANSFORMATIONS EXTENSIONS



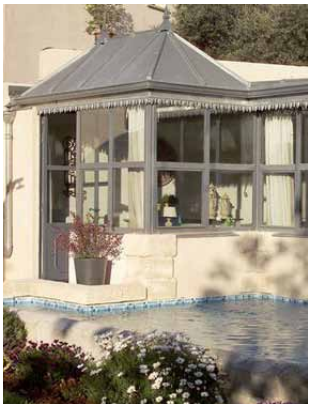
Différentes implantations possibles d'une extension.
L'extension contemporaine devra conserver l'architecture d'origine bien lisible dans sa composition ; une implantation à l'arrière ou peu visible est préférable.

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Dans tous les cas, l'architecture de cette dernière doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale. Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière, de préférence de plain-pied.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume.
Les volumes de la véranda pourront trouver leur inspiration dans les bow-window, typiques de l'architecture balnéaire.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.



Véranda et extension mimétiques





Extension contemporaine (pas ou peu visibles de l'espace public)

L'ARCHITECTURE RÉCENTE

CARACTÉRISTIQUES





Maisons compactes en rez-de-chaussée surélevé (années 50-60)

LES DIFFÉRENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS

L'architecture moderne commence avec les premières maisons des années 50-60.
Souvent en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un rez-de-chaussée réservé à la voiture et aux pièces annexes, notamment la cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage, lieu de vie, s'inspire du «way of life» à l'américaine : lumière, confort, arts ménagers en influencent la conception.
Dans les premières extensions linéaires et les premiers lotissements on trouve beaucoup de maisons en rez-de-chaussée surélevé, caractérisées par leur balcons et escaliers extérieurs.

Puis l'architecture se tourne vers la petite maison charentaise en rez-de-chaussée. C'est elle qui domine dans les lotissements les plus récents. Il existe une démarcation assez sensible du style par rapport à l'après-guerre ; la maison est, le plus souvent, conçue sur un seul niveau et composée de volumes simples. Ces maisons basses sont au départ conçues de manière linéaire, puis le volume se complexifie un peu avec des éléments de volume décalés (garage...)

Plus récemment, l'architecture se fait cubique et s'implante de manière diffuse dans les lotissements, mais plus majoritairement le long du front de mer. L'architecture se décompose généralement en plusieurs volumes de différentes hauteurs à toiture terrasse.



Maisons de plain-pied linéaire (années 70-90)





Maisons de plain-pied avec volume décomposé (années 2000-10)

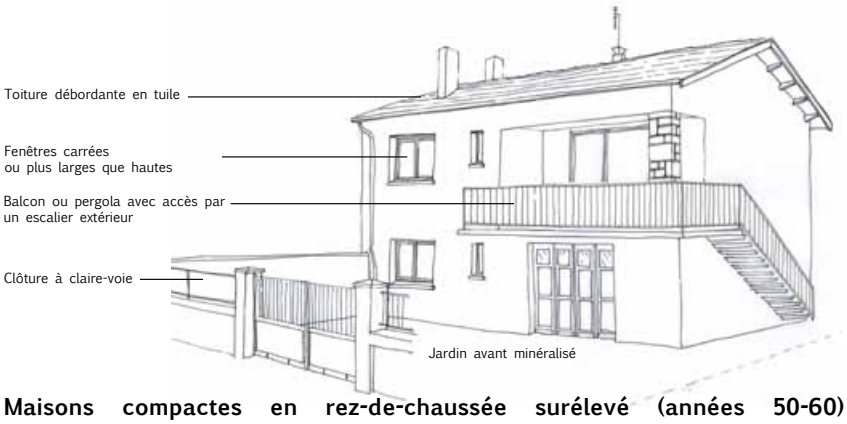






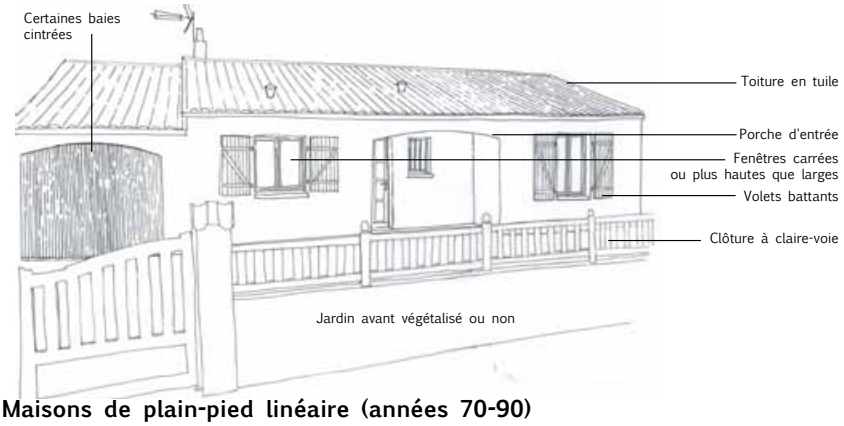
Maisons dites contemporaines à toiture terrasse et décomposition en plusieurs volumes (années 2000-10)

CARACTÉRISTIQUES



Maisons compactes en rez-de-chaussée surélevé (années 50-60)

La composition distingue clairement les parties utilitaires (garage, buanderie, atelier...) installées au rez-de-chaussée, des pièces de vie situées à l'étage.
Le jardin est un espace décoratif que l'on "contemple" depuis son logement de la même façon que depuis les fenêtres de l'appartement d'un grand ensemble d'habitat collectif de cette même époque.

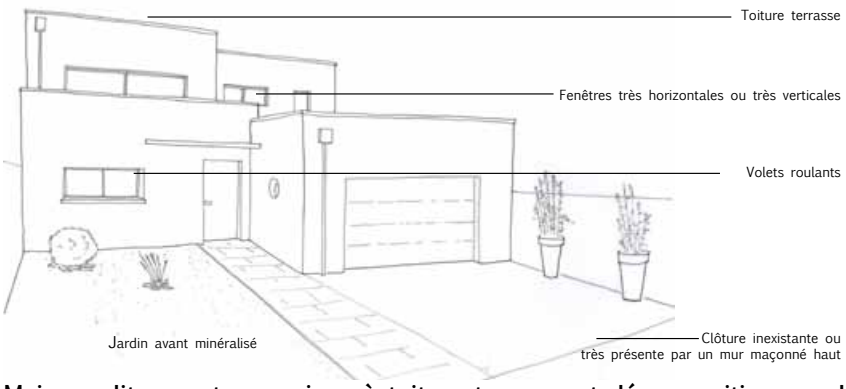


Maisons de plain-pied linéaire (années 70-90)

Les périodes suivantes, qui se poursuivent aujourd'hui, sont marquées par un retour des principales pièces à vivre au rez-de-chaussée, donnant directement sur le jardin ou la terrasse.



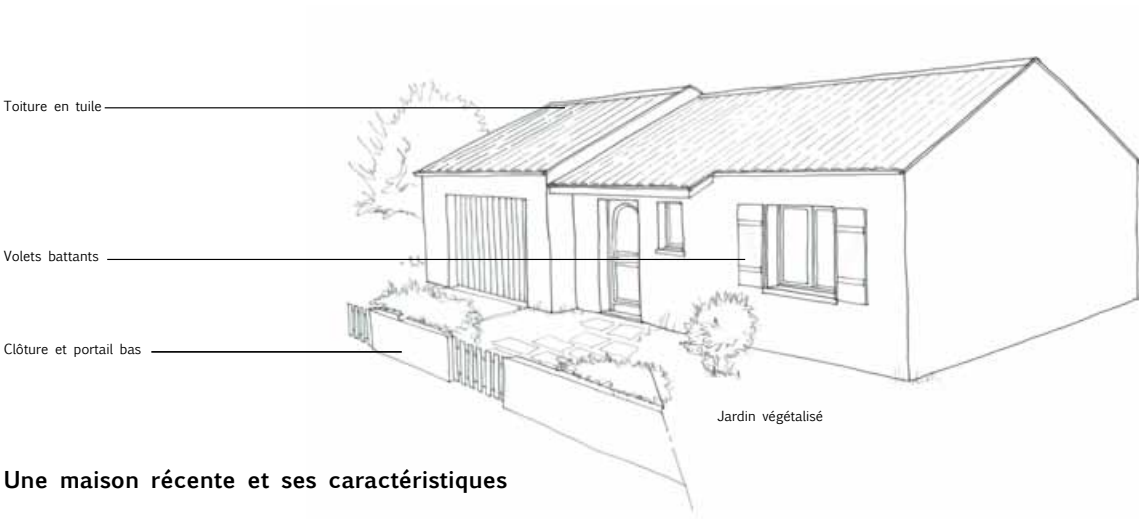
Maisons de plain-pied avec volume décomposé (années 2000-10)



Maisons dites contemporaines à toiture terrasse et décomposition en plusieurs volumes (années 2000-10)

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

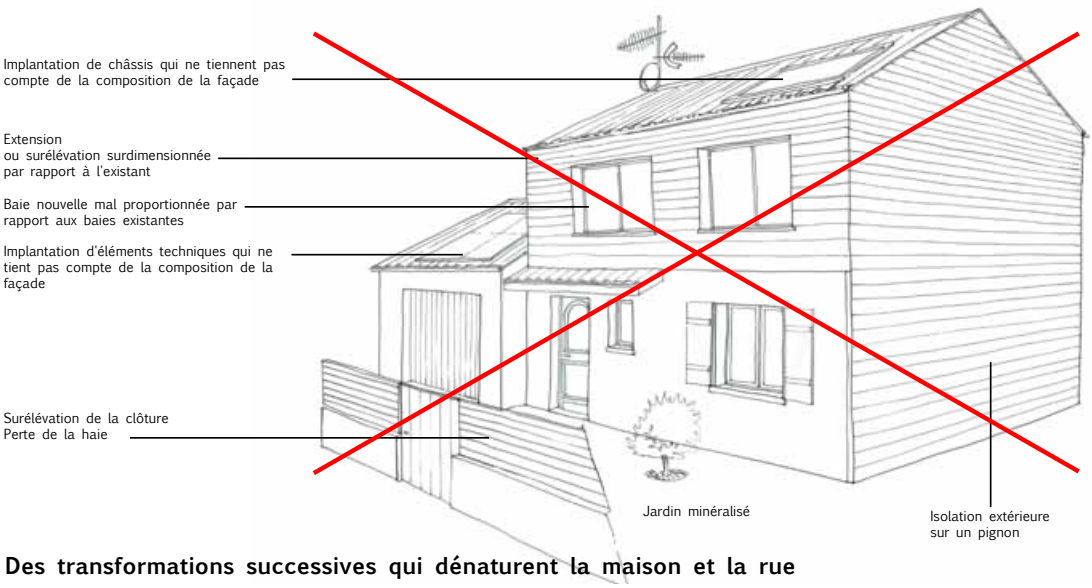
POUR BIEN MENER SON PROJET : CE QU'IL FAUT PRÉSERVER - CE QU'IL FAUT ÉVITER



Une maison récente et ses caractéristiques

LES ERREURS À ÉVITER

- l'ajour de nouvelles baies ou châssis de toit mal proportionnés
- l'implantation d'éléments techniques sans réflexion préalable quant à leur intégration
- les extensions ou ajout de vérandas sans cohérence avec la maison existante
- l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en PVC), qui pose plusieurs problèmes : l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable
- l'imperméabilisation et la minéralisation des sols



Des transformations successives qui dénaturent la maison et la rue

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION

BIEN RÉNOVER LA MAISON RÉCENTE

La période contemporaine est marquée par l'apparition du béton armé et la diffusion industrielle d'une quantité, sans cesse croissante, de nouveaux matériaux : acier, parpaings de ciment, aluminium, plastique...

Les maçonneries

Pour les façades en béton des maisons de années 50-60, l'application d'une peinture claire en rénovation est souhaitable.
Pour les maisons plus récentes, un enduit clair "gratté finement" ou "lissé" appliqué sur les parpaings est la règle.
Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.



Les tuiles de ton terre cuite

Les baies et les menuiseries

De manière générale, on conservera les caractéristiques d'origine des façades.
Ainsi, les baies d'origines et leurs encadrements seront conservés en adaptant les nouvelles menuiseries (porte ou fenêtre) aux dimensions. De même, les loggias et les balcons ne seront pas fermés.

Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci seront extérieurs (et pas à l'intérieur du vitrage).

Pour les volets et les portes d'entrée et de garage (côté rue), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégiera donc le bois ou l'aluminium.

La pose de volets roulants peut être envisagée sur des maisons n'ayant pas de volets ou des volets pliants dégradés. Dans ce cas, on cherchera autant que possible à dissimuler les coffres des volets.
Les volets battants existants sur l'espace public seront conservés, même lorsque des volets roulants sont installés.

Les portes d'entrée et de garage seront le plus simple possible; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

COULEURS DES MENUISERIES



Les toitures

Si la tuile traditionnelle de type "tige de botte" reste la plus élégante ; elle sera privilégiée dans le bourg ancien. La tuile à emboîtement est également possible.
Les tuiles béton d'apparence trop régulière, ainsi que les tuiles de ton trop foncé (gris, noir...) sont interdites. On privilégiera, comme pour l'architecture traditionnelle ancienne, le ton terre cuite, de teintes nuancées.



Volets battants colorés avec pentures de la même couleur que le bois ou l'aluminium



Portes d'entrée simples de type traditionnel ou contemporain



Portes de garage simples sans oculus ni décor

Les couleurs

Toutes les menuiseries sont colorées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert,*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

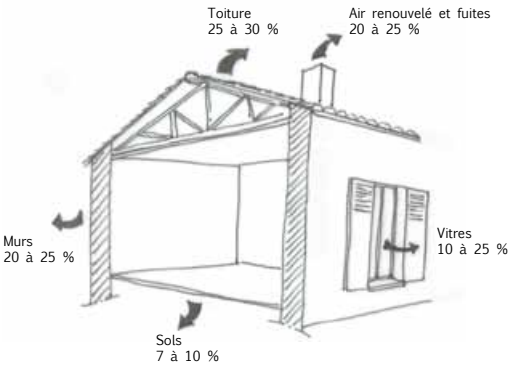
PRÉCONISATIONS - RÉNOVATION

L'isolation

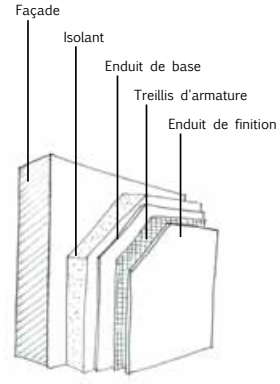
L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.

Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- en dernier lieu, procéder au doublage.

L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur.
L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...).
L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts de thermiques et n'est donc pas efficace.
Le choix du matériau recouvrant l'isolant sera fonction de la situation ou non dans le périmètre Monument Historique de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public.



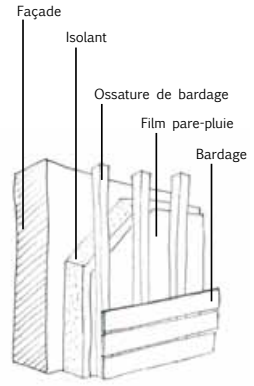
Les déperditions de chaleur



Isolation extérieure enduite



Isolation extérieure enduite avant / après



Isolation extérieure avec bardage



Isolation extérieure avec bardage en bois peint en cohérence avec l'enduit existant (ton clair)

PRÉCONISATIONS - TRANSFORMATIONS EXTENSIONS

TRANSFORMER LA MAISON RÉCENTE

Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respectera les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes ; conserver les proportions d'origine
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture et verticaux,

Ajout d'éléments techniques

Les éléments tels que antennes paraboliques, pompes à chaleur..., devront être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégiera ainsi les implantations sur les façades arrières ou dissimulées derrière un pan de toiture.
Ces équipements seront limités à la consommation domestique.

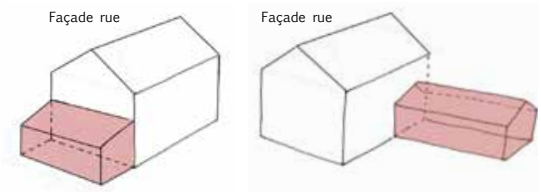
PRÉCONISATIONS - TRANSFORMATIONS EXTENSIONS

La réalisation d'une extension

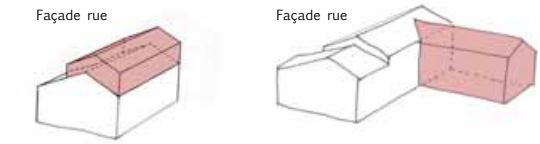
L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale. Dans tous les cas, l'architecture de cette dernière doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale.

Pour les maisons sur rez-de-chaussée des années 50-60, l'extension sera réalisée à l'arrière de la construction principale ou sur le côté et elle sera limitée à un plain-pied.
Pour les maisons de plain-pied, l'extension devra se faire à l'arrière ou sur un côté de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière. L'extension en surélévation est également possible.

Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Le choix du ou des matériaux sera fonction de sa situation et de sa visibilité depuis l'espace public. Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.



Différentes implantations possibles pour une maison compacte en rez-de-chaussée surélevé



Différentes implantations possibles pour une maison de plain-pied



Surélévation de proportions et de hauteur limitées



Extension sur le côté qui reprend les caractéristiques de la construction d'origine (couleur, pente de toit) dans un style plus contemporain



Extension à l'arrière dans un style contemporain en contraste avec l'existant





Vérandas en continuité de l'existant : architecture de type charentais ou architecture de type contemporain

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LES DEVANTURES COMMERCIALES DU CENTRE BOURG

CARACTÉRISTIQUES

Le centre bourg rassemble en particulier les commerces et services de proximité. Il s'agit principalement de commerces traditionnels et de services qui s'organisent autour de l'église. Puis en s'éloignant de cet îlot, les activités et les services sont plus dispersés.
On trouve en particulier des commerces d'alimentation générale (supérette) et de proximité (boucherie, boulangerie...). A signaler également des services de restauration, de débit de boissons, de banque, de santé...



Hôtel restaurant aménagé dans des maisons, sans devanture

L'implantation des commerces, en raison de l'organisation des voies de circulation qui partent de façon rayonnante à partir de l'anneau de circulation qui fait le tour de l'église, n'a pas pu se concentrer sur un front linéaire structuré, rendant difficile la perception d'une rue commerçante et la constitution d'un front bâti composé de devantures.
Les façades commerciales d'Angoulins n'ont pas d'origine ancienne, et ne se présentent donc pas comme modèle de référence.
La plupart d'entre elles sont issues des transformations de rez-de-chaussée de maison à usage d'habitation en commerce, et apparaissent souvent en discordance avec la composition générale du bâti traditionnel.

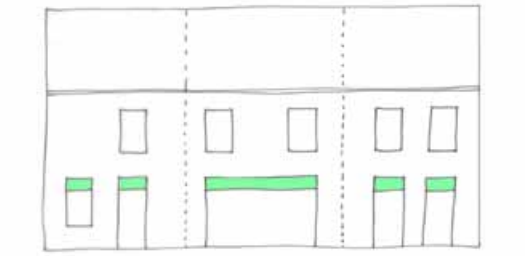


Un rez-de-chaussée transformé dans les années 60...

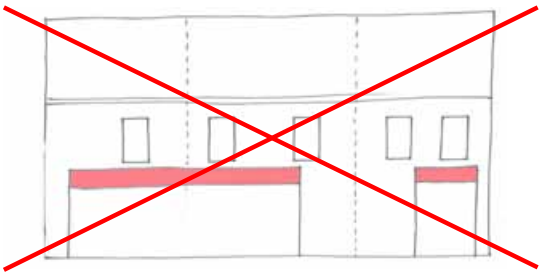


et rénové aujourd'hui

PRÉCONISATIONS - DEVANTURES



Respecter le rythme du parcellaire
Respecter l'axe des percements et les symétries



La devanture et la rue

Les devantures doivent participer à l'unité de la rue et contribuer à la cohérence de son paysage.

Respecter en priorité :
- le rythme du parcellaire
- le rythme de hauteurs d'étages
- l'alignement des façades

Les vitrines commerciales ne doivent pas courir sur plusieurs immeubles, ni dépasser la hauteur des rez-de-chaussée.

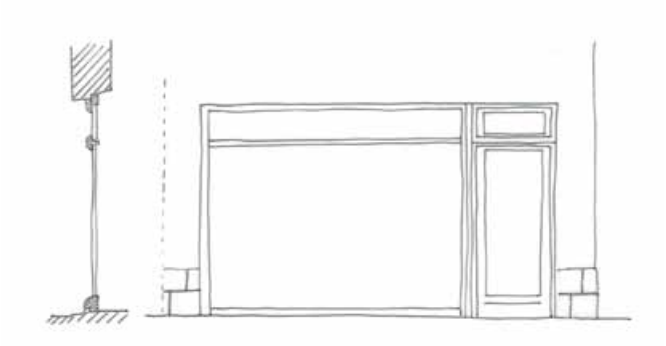
La devanture et l'immeuble

Les devantures ne peuvent ignorer la façade de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.
Respecter en priorité :
- l'axe des percements et des trumeaux.
- la symétrie ou l'ordonnancement

Les fenêtres des étages et les vitrines doivent être superposées. Les vitrines commerciales ne doivent pas être décalées par apport aux ouvertures des étages.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

PRÉCONISATIONS - DEVANTURES

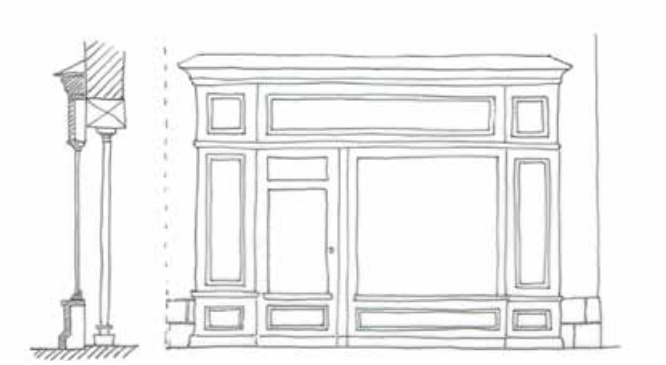


Devantures en feuillure

Les devantures commerciales peuvent être de deux types :
- devanture en feuillure
- devanture en applique

Devanture en feuillure

Il s'agit de vitrine en tableau dans le cas d'un rez-de-chaussée comportant des percements maçonnés.
Les vitrines en feuillure ont des châssis placés en retrait de la façade à l'intérieur du percement. Il convient de respecter ce retrait de la vitrine (20 à 25 cm).
Les percements répondent à la composition déjà existante des fenêtres aux étages (rythme des percements), même si l'on garde de grandes vitrines.



Devantures en applique

Devanture en applique

Il s'agit de devanture rapportée sur un rez-de-chaussée déjà ouvert.
Au XIXe siècle et au début du XXe, des coffrages décoratifs en bois sont plaqués sur les façades : lambris à moulures fines ou bandeaux et piédroits.
On peut traiter la devanture en applique dans un style contemporain. Dans ce cas, l'aluminium sombre peut être utilisé pour les châssis des vitrines.
Le placage stratifié ne convient pas pour ces devantures.



Exemple d'une devanture en applique traditionnelle en bois



Exemple d'une devanture en applique contemporaine en métal

PRÉCONISATIONS - ENSEIGNES, STORES ET COULEURS

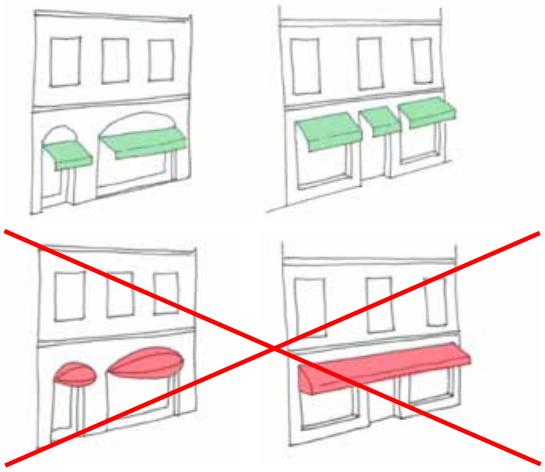
LES ENSEIGNES

Les enseignes informent sur l'activité du commerce et ne sont en aucun cas des publicités sur des produits. Elles doivent donc être simples, compréhensibles et en harmonie avec le reste de la façade.
On distingue deux types d'enseignes :
- enseignes en bandeau, fixées parallèlement à la façade.
- enseignes en drapeau, fixées perpendiculairement à la façade.

Les dispositions concernant les enseignes sont détaillées dans le RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ, consultable en Mairie ou sur le site Internet de la commune.

LES STORES

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Un store a tendance à obscurcir la vitrine et il ne doit donc être ouvert qu'en cas de surexposition solaire.
Les stores sont droits, retractables et sans joue latérale, en toile unie et mate.
Les stores suivent le ryhtme des ouvertures et accompagnent l'architecture du bâtiment. Ils s'harmonisent avec les couleurs du commerce et/ ou de la façade.
Une inscription peut être admise sur le lambrequin (rebord vertical) du store.





LES COULEURS

Au niveau des couleurs, la sobriété est à rechercher. Un rapport de trois couleurs maximum est conseillé pour éviter de donner un aspect bariolé au commerce.
Une mise en couleur harmonisée au commerce sur le reste du bâtiment augmente considérablement l'impact visuel du magasin.

PRÉCONISATIONS - TERRASSES - OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

LES TERRASSES

Chaque terrasse constitue un ensemble harmonieux. À cette fin, tous les éléments qui la composent sont choisis dans un style identique, avec une seule couleur, un seul matériau et une seule forme de mobilier.

Les terrasses seront non couvertes.

Les terrasses font partie du domaine public ; leur aménagement devra être en cohérence avec les règles applicables au domaine public. Les occupations et aménagements sur le domaine public devront respecter les règles édictées par la commune en la matière.



PRÉCONISATIONS - TERRASSES ET OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

LE MOBILIER

Les éléments de terrasse seront dans des matériaux de qualité harmonisés au commerce. Les matériaux utilisés privilégient les matériaux naturels ou composés de matériaux naturels assemblés : le bois, l'aluminium, le métal, l'osier et la fonte.

Les couleurs du mobilier doivent être choisies dans un souci d'homogénéité avec l'environnement, en tenant compte des devantures de chaque établissement, de la sobriété et de l'harmonie.
L'une des couleurs peut rappeler celle de la devanture. Toutefois, l'usage d'une seule couleur est la solution la plus agréable et accueillante pour les promeneurs.
Les couleurs saturées ou trop criardes, ainsi qu'un blanc trop lumineux et souvent très salissant sont à proscrire.

Il est rappelé que les accessoires mobiles implantés sur le domaine public sont soumis à autorisation préalable délivrée par la Mairie.

Les parasols

Ils seront en toile unie et mate et sans inscription publicitaire (comme les tables et les chaises).

Les panneaux

Ils se présenteront sous forme de chevalet. Ce type de mobilier ne peut dépasser une hauteur de 1 m avec une emprise au sol ne pouvant dépasser 0,65 m x 0,65 m.

Il n'est autorisé qu'un seul chevalet par commerce,
Ils seront installés directement sur l'emprise de la terrasse en veillant à laisser un passage utile d'1m40 pour le passage des piétons.

Les mâts porte drapeaux ne sont pas acceptés.

Les jardinières et dispositifs de délimitation

Les jardinières et dispositifs de délimitation doivent être constitués en matériaux de qualité (bois lasuré ou peint, métal, terre cuite pour les jardinières) et en cohérence avec le mobilier.

LA PUBLICITÉ

Toute publicité et logo sont interdits sur l'ensemble du mobilier de terrasse (tables, chaises, parasols, bannes,...) visible d'une voie ouverte à la circulation publique. Seul le nom du commerce peut être libellé.











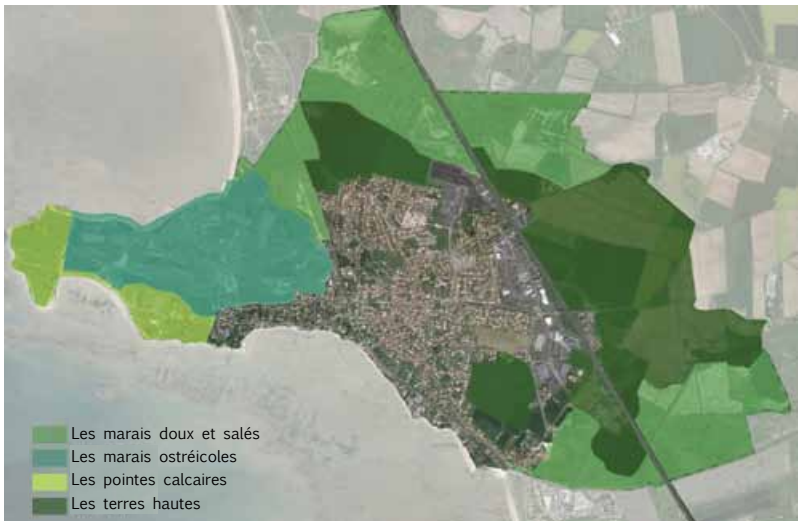
LES DEVANTURES COMMERCIALES DU CENTRE BOURG 4/4

FICHES PAYSAGES

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

LES ESPACES AGRICOLES ET AQUACOLES

CARACTÉRISTIQUES



En dehors de la zone urbanisée du bourg, le territoire présente de grands espaces que l'on peut caractériser selon deux grandes dominantes, agricole d'une part et aquacole d'autre part et qui sont :
- Les marais doux et salés
- Le marais ostréicole
- Les pointes calcaires
- Les terres hautes, le plateau céréalier

Sur ces espaces on rencontre des "écarts d'urbanisation" se caractérisant principalement par un habitat diffus ou par la présence d'un bâti spécifique lié à l'activité économique présente (bâtiment agricole, installation ostréicole, aménagement de tourisme).

LES MARAIS DOUX ET SALÉS - CARACTÉRISTIQUES

LE PAYSAGE

Les limites communales sont définies par les étiers, et les grands canaux, qui permettent l'évacuation de l'eau douce issue des terres en transitant par les deux marais qui limitent la commune au nord et au sud.
Elément remarquable, au nord de la commune, le chemin de Cramahé marque la limite nord de l'ancien trait de côte, établissant une césure entre le marais du Pont de la Pierre et les espaces agricoles consacrés à la culture céréalière



LE BÂTI

Le bâti est peu présent dans ces espaces.

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

Les Marais ostréicoles - Caractéristiques

Le paysage

C'est un paysage très typique qui a d'abord été façonné pour l'exploitation du sel qui a ensuite laissé la place à l'activité ostréicole. Cet espace englobe les marais du Chay et des Terres qui s'étendent sur environ 96 hectares.

Le bâti

Le bâti est principalement constitué par les installations ostréicoles qui ne présentent pas une identité architecturale bien spécifique comme cela peut être le cas pour d'autres sites (Marennes-Oléron, Arcachon, ...).



Les Pointes calcaires - Caractéristiques

Le paysage

Les pointes calcaires (pointe du Chay et pointe des Chirats) présentent des traces variées de l'occupation par les hommes : trace d'une viticulture passée, activité de pêche au carrelet. Ces espaces singuliers sont connus des habitants de l'agglomération rochelaise et au-delà ; c'est un patrimoine de qualité qu'il est nécessaire de protéger et de valoriser.

Le bâti

Le bâti mêle à la fois des habitations, principalement de la deuxième moitié du XXème siècle, des installations ostréicoles, du bâti lié à des activités de loisirs ou de restauration.



Les Terres hautes, le plateau céréalier - Caractéristiques

Le paysage

Il s'agit des grands espaces céréaliers principalement situés sur les parties hautes du territoire et dont la plus grande partie se situe à l'est de la RD 137. Ils sont rythmés par la présence des fermes du Pont de la Pierre à l'ouest et du Pas des Eaux à l'est.

Le bâti

On rencontre des constructions à vocation d'habitat ou des bâtiments liés à l'activité agricole les fermes du Pont de la Pierre et du Pas des Eaux constituent des éléments de patrimoine remarquable.



LE BÂTI AQUACOLE

PRÉCONISATION - ARCHITECTURE

CABANES ET BÂTIMENTS OSTRÉICOLES

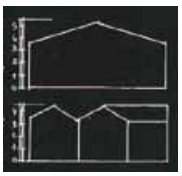
Les cabanes traditionnelles sont de dimensions modestes. Dans ce paysage plat où la végétation est rare, si l'activité nécessite la construction d'un bâtiment plus important, celui-ci sera de forme simple, en limitant la hauteur aux strictes contraintes de l'activité et sera édifié de préférence à proximité de constructions existantes.



Petite cabane à bardage bois vertical

Volume

Les constructions seront de plan rectangulaire.
Les bâtiments d'exploitation présentant des volumes importants seront, de préférence, fractionnés en plusieurs volumes simples.



Volume unique : hauteur importante
A EVITER

Volume fractionné : hauteur limitée
RECOMMANDE

Source schéma ; Guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime ; Direction Départementle de l'Equipement de la Charente-Maritime.

Toitures

Les couvertures seront en tuiles romane canal ou tuiles mécaniques. Les grands bâtiments pourront être couverts avec des matériaux industriels. Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé), ne sont pas autorisés.

Façades

Pour des cabanes traditionnelles, les façades présenteront de préférence des bardages bois, à lames larges verticales avec couvre-joints.
On pourra, comme c'est déjà le plus souvent le cas, réaliser des constructions maçonnées, enduites ou peintes dans des tons clairs (de blanc à ton pierre).
Pour les installations plus importantes on pourra utiliser le bardage métallique et dans ce cas on traitera de manière identique les façades et la toiture.
Pour la palette de couleurs, les tons trop vifs sont à éviter, on préférera bleu-vert-gris-noir.



Bâtiments d'activités plus importants de couleur foncée

Ouvertures et menuiseries

Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires recoupées verticalement est préconisé.
Les matériaux seront le bois, le métal ou le PVC dans des couleurs qui pourront trancher avec la couleur de la façade.



Le groupement des ouvertures en bandes linéaires

Source schéma ; Guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime ; Direction Départementle de l'Equipement de la Charente-Maritime.

PRÉCONISATION - CLÔTURES

Quand ce sera possible, on tiendra compte des mouvements de terrain (digues, fossés, remblais) pour la fermeture naturelle de l'exploitation.
Les clôtures seront les plus transparentes possibles (grillage de préférence à grandes mailles et poteaux bois).



Grillage de type Ursus à grandes mailles et poteaux bois

ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

L'HABITAT DIFFUS ET LE BÂTI AGRICOLE

PRÉCONISATIONS - ARCHITECTURE

Compte tenu de la localisation de ces écarts d'urbanisation, essentiellement en Zone N et A du PLU et des dispositions réglementaires qui leur sont attachées, les réalisations porteront principalement sur des travaux de rénovation-réhabilitation et de manière exceptionnelle sur des projets de construction neuve.



Maison neuve de type traditionnel

Volume

Les volumes seront simples et orthogonaux.
Pour des constructions neuves ou pour des extensions, les volumes cubiques mis en oeuvre dans les projets contemporains, ne seront pas autorisés.

Toitures

Les toitures seront à 2 pans, couvertes en tuiles romanes canal.
Les grands bâtiments à usage agricole pourront être couverts avec des matériaux plus industriels (tôle, bac acier). Les matériaux de couverture d'aspect brillant (tôle d'acier non laqué, fer galvanisé), ne sont pas autorisés.



Bâtiment agricole bardé en bois

Façades

Les façades des habitations seront réalisées en murs maçonnés avec enduit de ton clair, lissé ou gratté.
Les grands bâtiments à usage agricole pourront être bardés en bois laissé naturel ou peint de couleur foncée, ou bien avec des matériaux plus industriels en adéquation avec la couverture.

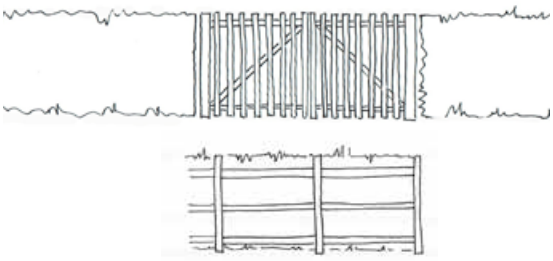
Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et menuiseries seront traitées en respectant les mêmes règles que celles proposées pour l'architecture récente. On s'appuiera sur la même palette de couleurs également.

PRÉCONISATIONS - CLÔTURES

Les clôtures seront constituées
- soit d'un grillage souple doublé d'une haie
- soit d'une clôture bois à claire-voie doublée d'une haie.

On respectera une unité d'aspect entre portail et clôture









ANNE BOISSAY, *architecte du patrimoine* - **ALISE MEURIS**, *paysagiste* - **LÉA DUBREUILH**, *géographe urbaniste* / Juillet 2016

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

De Châtelaillon-Plage









Châtelaillon-Plage - Septembre 2019

anneboissay
ARCHITECTE du PATRIMOINE

François Tavernier
PAYSAGISTE

Sommaire

Introduction.....P5

Fiches synthétiques.....P7

Le patrimoine balnéaire.....P7
Le patrimoine années 50 - 70.....P9
La construction balnéaire.....P11
La construction contemporaine.....P13
Les jardins de façade.....P15

Recommandations détaillées.....P17
Le patrimoine balnéaire.....P17
Le patrimoine années 50 - 70.....P19
La construction balnéaire.....P21
La construction contemporaine.....P22
Les jardins de façade.....P23

Annexes.....P24
Plan des quartiers.....P24
Nuancier indicatif.....P25

Introduction

Châtelaillon-Plage a su, durant plus d'un siècle, préserver et consolider la base de son identité, reposant très largement sur son architecture balnéaire. Cette dernière est apparue avec la construction de la station à la fin du XIXe siècle et s'est perpétrée jusqu'à nos jours.
Cette spécificité, dans l'agglomération de La Rochelle, en fait une commune particulière, reconnaissable entre toutes.
Au fil du temps, d'autres courants architecturaux sont apparus sur le territoire, notamment celui lié au modernisme des années 50, qui aujourd'hui encore influence nombre de maisons contemporaines.
L'ambiance urbaine de la ville repose donc sur une architecture éclectique mais unifiée par la variété des formes et des couleurs, et aussi par la végétation, notamment celle des jardins de façade, qui animent les rues à travers des clôtures ajourées.

La Charte architecturale et paysagère de Châtelaillon-Plage a pour vocation de conseiller et d'orienter les habitants, afin que les interventions sur le bâti existant ou les nouvelles constructions s'insèrent harmonieusement dans le contexte urbain si particulier de la ville, et de préserver l'originalité de celle-ci.

Les principaux types d'architecture présents sur le territoire communal et les recommandations liées à ces constructions sont ici décrits sous forme de fiches synthétiques, puis sous forme plus détaillées :
- Le patrimoine balnéaire (maisons anciennes de la fin du XIXe et du début du XXe siècle)
- Le patrimoine des années 50 - 70
- Les constructions neuves de style balnéaire
- Les constructions neuves de style contemporain

Pour les constructions de type «traditionnel charentais», moins représentatives de la commune, mais néanmoins existantes, se reporter à la fiche OAP du PLUi correspondante.

Pour les nouvelles constructions, en dehors du quartier de la Colline d'Angoute, dans lequel les deux types d'architecture (balnéaire et contemporain) sont présents, on privilégie un modèle d'architecture balnéaire.
L'architecture contemporaine peut aussi exceptionnellement être envisagée dans les autres quartiers, à condition qu'elle génère des projets originaux reprennant des éléments de l'architecture balnéaire par un travail sur les matériaux, les volumes et les couleurs.

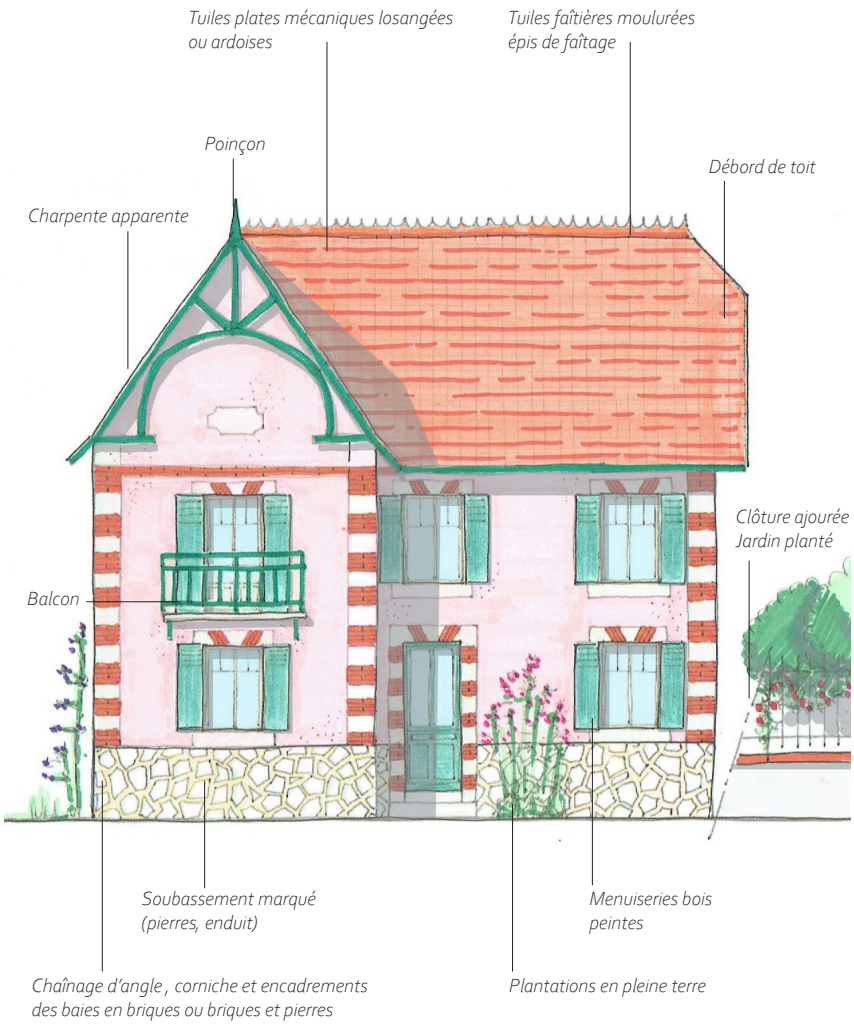
Les différents quartiers sont présentés en annexes de ce document.

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le patrimoine balnéaire

CARACTÉRISTIQUES

A la fin du XIXe siècle, l'attrait du pittoresque et le goût du romantique, libère de la symétrie et permet un développement des volumes.
A cette même époque, les stations balnéaires connaissent un essor remarqué sur la côte atlantique. Les maisons balnéaires sont donc les premières à connaître cette influence, mais le style balnéaire est difficile à définir puisqu'en fait, nombre de ces constructions se caractérisent justement par l'éclectisme de leurs sources d'inspiration :
castel néomoyenâgeux, cottage à l'anglaise, fermette normande ou chalet basque ; l'ensemble étant revisité par les techniques modernes de construction et l'emploi de nouveaux matériaux.
Ce bâti développe une identité propre à travers ses caractéristiques architecturales : toit en débord, frontons et croupes, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture.
La diversité des agencements, des couleurs et des matériaux rendent chacune de ces maisons insolite et unique.









CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

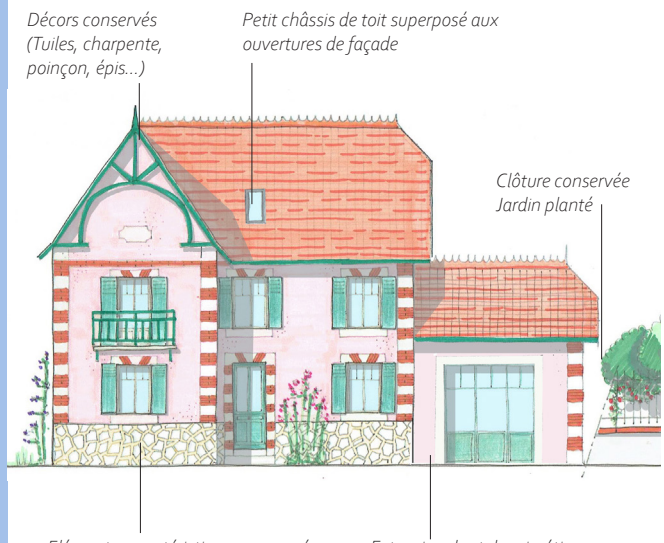
Le patrimoine balnéaire

EVOLUTION SOUHAITABLE

Conservation
Tous les éléments caractéristiques de cette architecture doivent être préservés (toiture et charpente, couleurs et matériaux des façades, proportions des ouvertures, décors...).
Les menuiseries (portes, fenêtres avec leur découpage de vitrage, volets) doivent être préservés ou réinterprétés à l'identique.

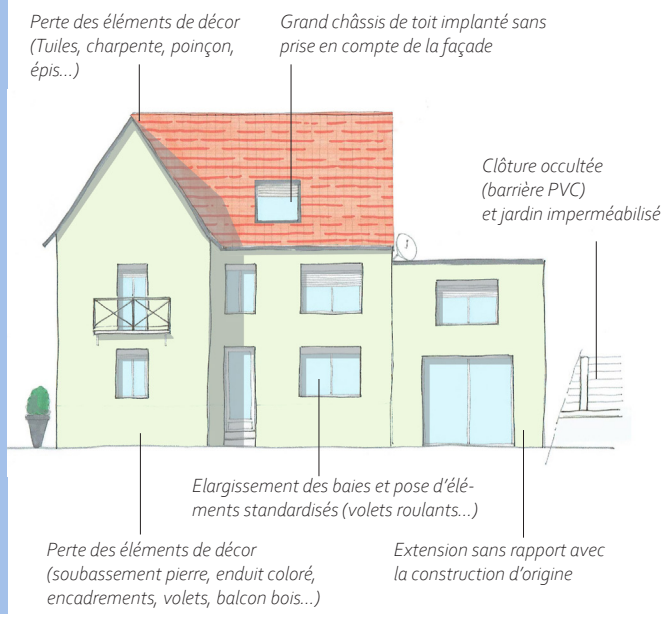
Evolutions
Les nouveaux percements seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements...)
Les extensions sont possibles, dès lors qu'elles mettent en valeur l'existant par un travail architectural fin sur les volumes, les proportions, les matériaux.
Elles peuvent être traitées par mimétisme (architecture balnéaire) ou de manière contemporaine.
La rénovation thermique sera réalisée comme suit :
Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.
L'isolation extérieure est interdite.

Abords
Les clôtures (murets, grilles, portails) ainsi que les jardins de présentation donnant sur l'espace public doivent être conservés ou réinterprétés à l'identique.
(voir fiche «Les jardins de façade»).





EVOLUTION NON SOUHAITABLE



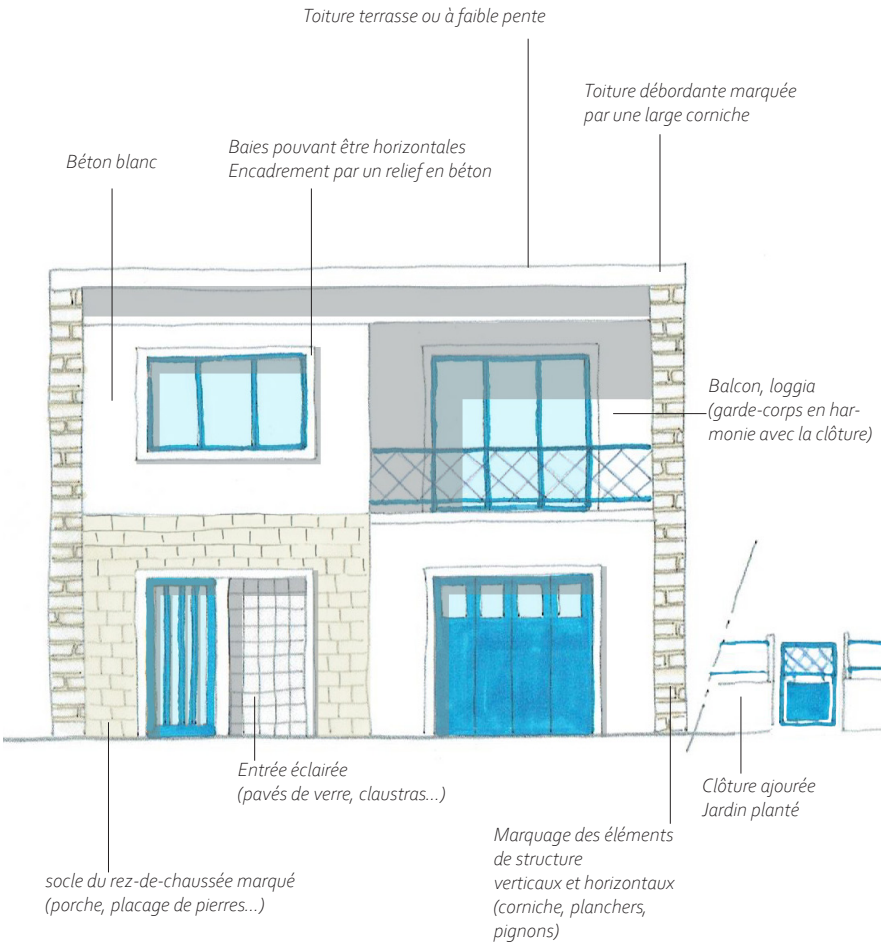


CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le patrimoine années 50 - 70

CARACTÉRISTIQUES

Le mouvement moderne s'est assez peu exprimé dans la commune. Les principes de cette architecture, qui reprend les principes de l'hygiénisme de la fin du XIXe («air, lumière, espace») sont développés dans quelques maisons, et se caractérisent par des toitures terrasses ou à faible pente, des façades dépouillées, de grandes surfaces vitrées, des balcons et loggias, des débords de toit qui soulignent la composition horizontale du bâtiment.
Ce mouvement architectural se rencontre principalement sous la forme de maison individuelle. En retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un rez-de-chaussée réservé à la voiture et/ou aux pièces annexes. Accessible par un escalier intérieur ou extérieur, l'étage, lieu de vie, s'inspire du «way of life» à l'américaine : lumière, confort, arts ménagers en influencent la conception. Ces maisons modernes serviront de modèle aux maisons, très nombreuses, des lotissements des années 60-70, dans lesquels on retrouve : un rez-de-chaussée surélevé, des balcons et des porches d'entrée, des escaliers extérieurs, des modénatures de façade (placage de pierres, encadrements de baies en béton moulé, pavés de verre, moucharabiehs...). La toiture est généralement couverte en tuiles.








CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

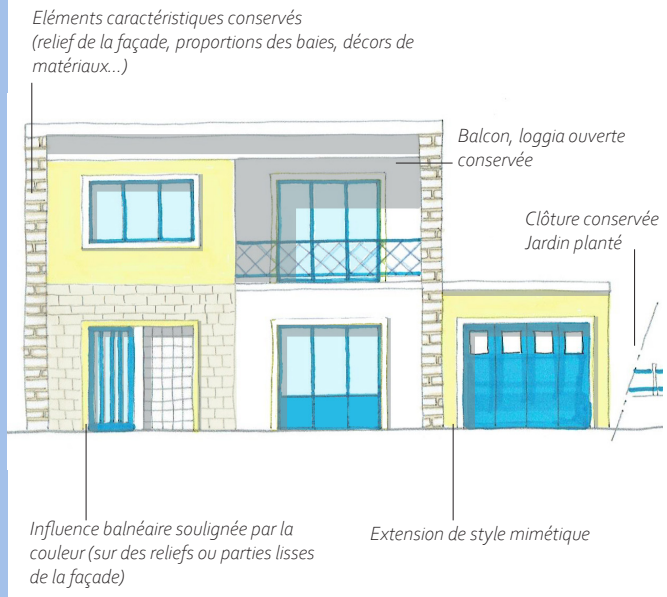
Le patrimoine années 50 - 70

EVOLUTION SOUHAITABLE

Conservation
Tous les éléments caractéristiques de cette architecture doivent être préservés (relief de la façade, loggia ouverte, proportions de baies, décors de matériaux...).
Les menuiseries (portes, fenêtres avec leur découpage de vitrage, volets) doivent être préservés ou réinterprétés dans le même esprit.

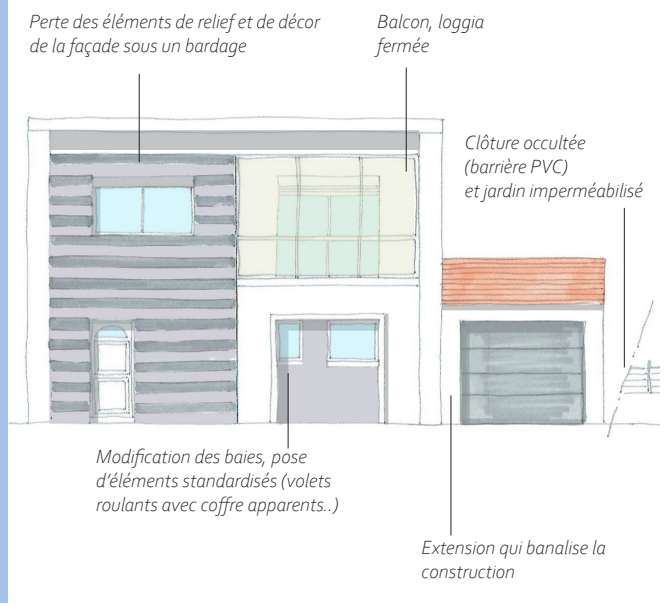
Evolutions
Les nouveaux percements seront traités en cohérence avec ceux existants (implantation, proportions, encadrements...)
Les extensions sont possibles, dès lors qu'elles mettent en valeur l'existant par un travail architectural fin sur les volumes, les proportions, les matériaux.
Elles peuvent être traitées par mimétisme (architecture moderne) ou de manière contemporaine.
La rénovation thermique sera réalisée comme suit :
Isoler en priorité les toitures et les planchers, puis ajouter un double vitrage.
L'isolation extérieure est envisageable à condition de restituer la qualité de composition, de modénature et de matériaux.

Abords
Les clôtures et portails ainsi que les jardins de présentation donnant sur l'espace public doivent être conservés ou réinterprétés à l'identique. (voir fiche «Les jardins de façade»)





EVOLUTION NON SOUHAITABLE





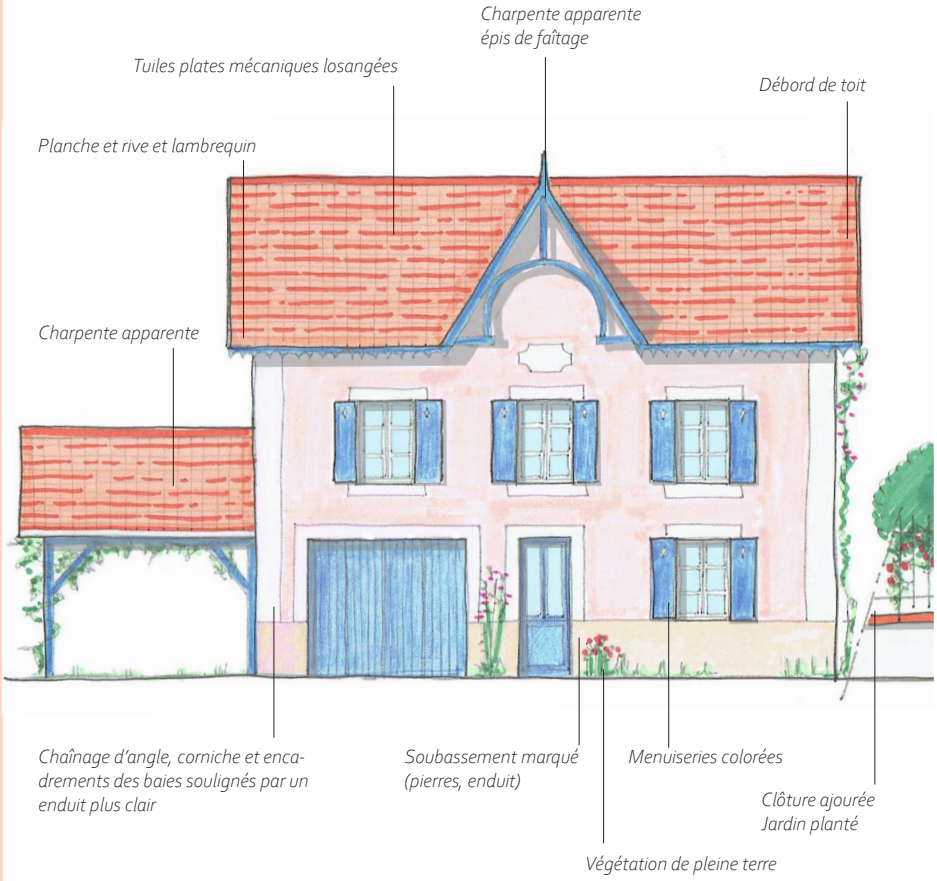
CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La construction balnéaire

CARACTÉRISTIQUES

Dans la grande majorité des quartiers d'extension de la ville, depuis les années 80, les constructions se sont largement inspirées du style balnéraire à l'origine de la création de la station.
Cet esthétique, devenu une des grandes caractéristiques de Châtelaillon, doit être conforté dans les nouvelles constructions, les adjonctions ou modifications de constructions existantes.
On retrouvera donc dans les nouvelles constructions les caractéristiques propres à l'architecture balnéaire : toit en débord, frontons et croupes, charpente apparente, jeux de matériaux et de couleurs sur les enduits, les soubassements, les chaînes d'angle et les encadrements d'ouverture.

La végétation a également un rôle à jouer, comme élément prédominant de cette architecture : plantes en pieds de façades, grimpantes le long des murs ou des éléments de charpente, le long de la clôture...








CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La construction balnéaire

DETAILS

L'architecture balnéaire repose sur un travail des volumes. On privilégiera donc des constructions à plusieurs niveaux de toiture (maison à étage complet ou partiel, retour sous forme de pignon...).

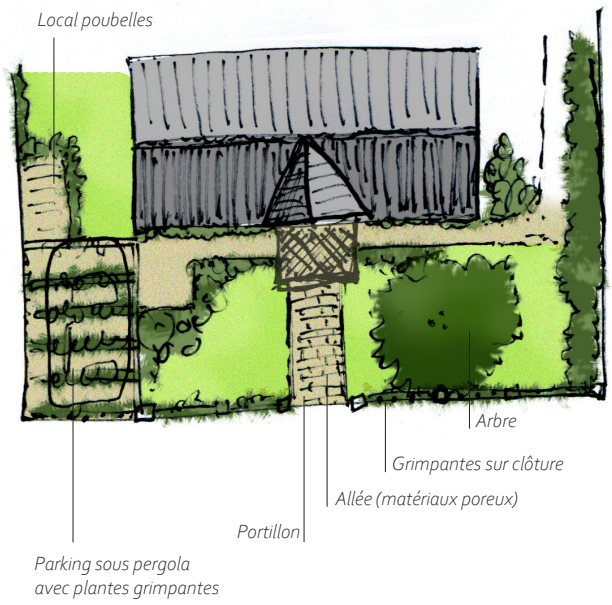
Toitures
La toiture, couverte en tuiles plates présente de fortes pentes ainsi que des éléments de décors : fronton (de forme pointu prononcé), éléments de charpente (traitées avec finesse), débords de toiture, tuiles faîtères, planches de rive, lambrequins...

Façades
Les façades s'animent par des jeux de relief (porches, balcons...) et de couleurs (enduit, encadrements des baies...)

Abords
Il est préférable d'établir un projet global qui organise harmonieusement tous les besoins (stationnement, stockage poubelles...) en intégrant la végétation et la perméabilité des sols.
La parcelle est close par une clôture constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, doublée dès que possible d'une végétation (haie ou plante grimpante), qui participe à l'ambiance de la rue. (voir fiche «les jardins de façade»)



EXTÉRIEURS





annebOISSAY ARCHITECTE du PATRIMOINE

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

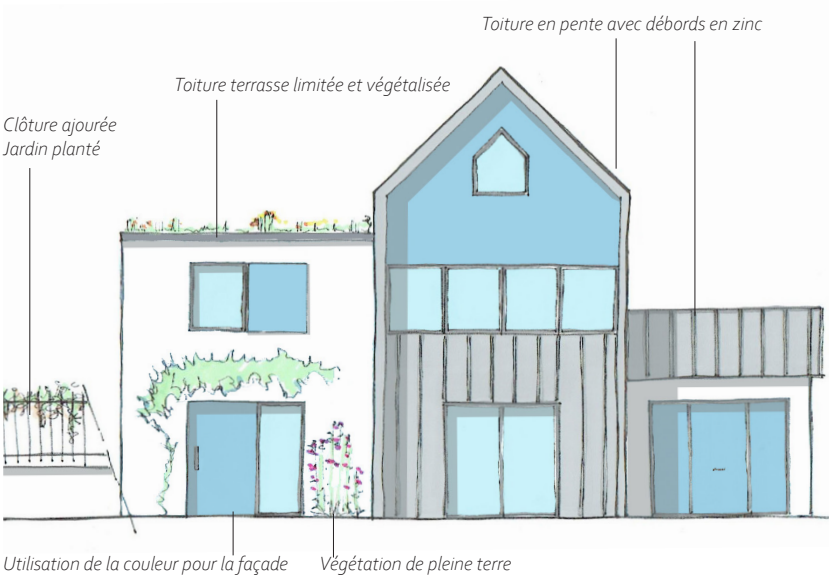
La construction contemporaine

CARACTÉRISTIQUES

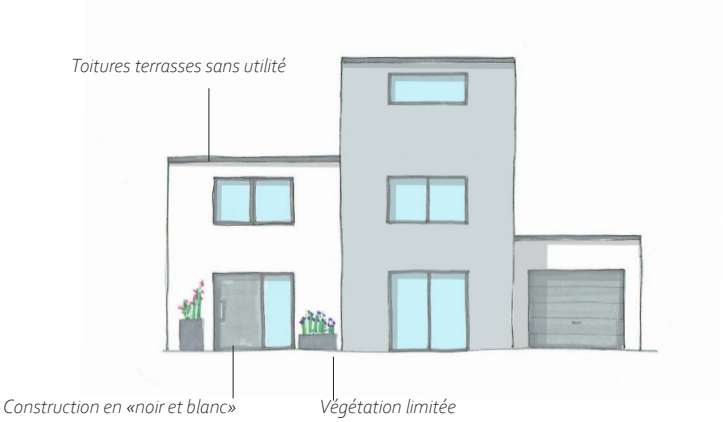
Les constructions d'architecture contemporaine, c'est-à-dire, faisant l'objet d'une véritable recherche architecturale et d'une conception originale (toitures végétalisées, zinc, grands pans de verre, etc...) sont autorisées et même conseillées dans certains secteurs de la ville (voir plan de zonage en annexes).
Afin de s'intégrer harmonieusemet à l'ambiance de la ville, les constructions contemporaines comportent des éléments rappelant l'architecture balnéaire (débord de toit, balcon ou loggia, couleurs...)

Les constructions contemporaines trop «fades» de type cubique sont déconseillées.

La végétation a également un rôle à jouer, comme élément prédominant de cette ambiance balnéaire : plantes en pieds de façades, grimpantes le long des murs, le long de la clôture...



Une construction contemporaine, qui utilise du vocabulaire balnéaire



Une construction contemporaine «cubique», qui banalise la ville






CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La construction contemporaine

DETAILS

Les constructions d'architecture contemporaine s'intègrent à l'ambiance balnéaire de la ville.
Ainsi, elles comportent des éléments rappelant l'architecture balnéaire (débord de toit, balcon ou loggia, couleurs...)

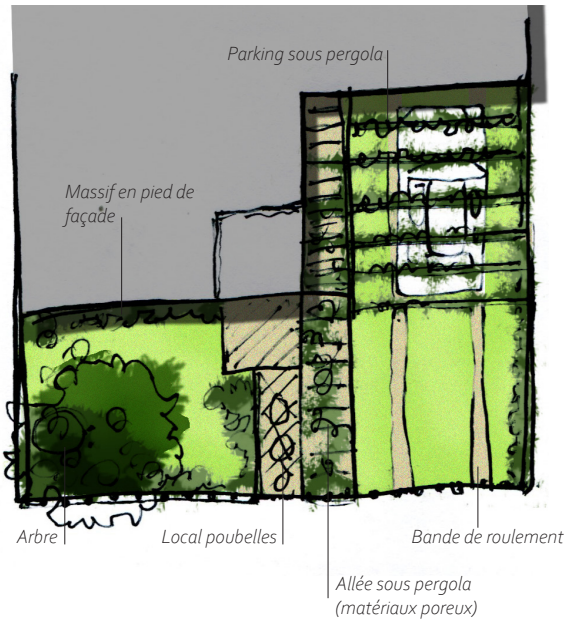
Toitures
Les couvertures participent du volume (forme et débords) de la construction. Elles peuvent être en zinc, en tuiles, végétalisées et/ou partiellement en terrasse.

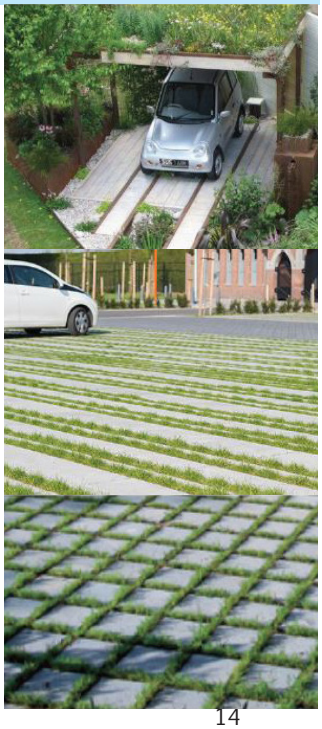
Façades
L'alliance de plusieurs matériaux sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci. Les façades s'animent par des jeux de relief (porches, balcons...) et de couleurs (enduit, matériaux...)

Abords
Il est préférable d'établir un projet global qui organise harmonieusement tous les besoins (stationnement, stockage poubelles...) en intégrant la végétation et la perméabilité des sols.
La parcelle est close par une clôture constituée d'un mur bahut surmonté d'une grille ajourée, doublée dès que possible d'une végétation (haie ou plante grimpante), qui participe à l'ambiance de la rue. (voir fiche «les jardins de façade»)



EXTÉRIEURS





CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

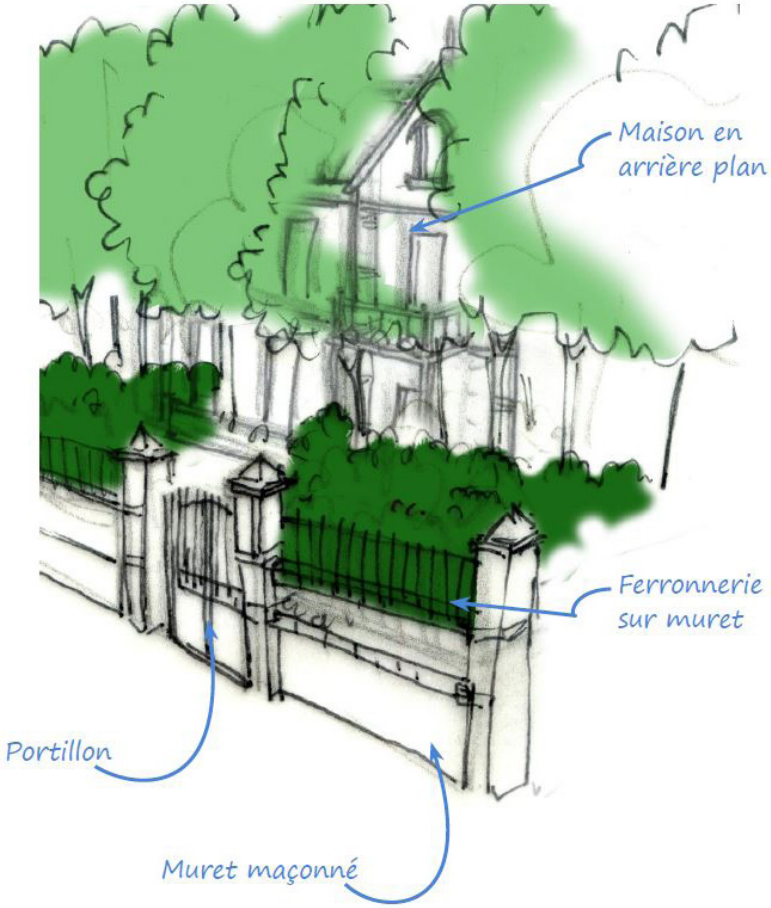
Le jardin de façade

CARACTÉRISTIQUES

L'habitation est le plus souvent placée en recul par rapport à la voie. Un muret bas surmonté d'une grille marque la limite ; une plante grimpante (rosier, clématite...) vient souvent l'agrémenter. Le portail et/ou le portillon sont de même nature que la clôture.
Un petit jardin riche en végétaux variés occupe la partie situé à l'avant la maison. Si la parcelle est assez grande un arbre accompagne les plantations.
Un passage verdoyant permet de passer vers la partie arrière de l'habitation aménagé souvent simplement en pelouse encadré par des végétaux divers, là encore, si la parcelle est importante un ou plusieurs arbres ont pu y être plantés.

Pour maintenir et accroitre le charme de la cité, la colorer et l'animer, il convient de multiplier la présence végétale sous toutes ses formes en l'adaptant aux besoins de chacun : jardin, clôture, balcon, façade, pieds de murs...

Planter des arbres ou des arbustes favorise la biodiversité, à condition de ne pas planter n'importe quoi.
Mieux vaut préférer les essences locales (espèces prédominantes dans la région): ce sont les mieux adaptées à notre sol et à notre climat. Elles favorisent le développement d'insectes et de petits animaux (chauves-souris, oiseaux...).
De plus, les espèces locales donnent à notre territoire son caractère, façonné par la mer, les marais et les zones agricoles.








CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le jardin de façade

PALETTE VÉGÉTALE ADAPTÉE

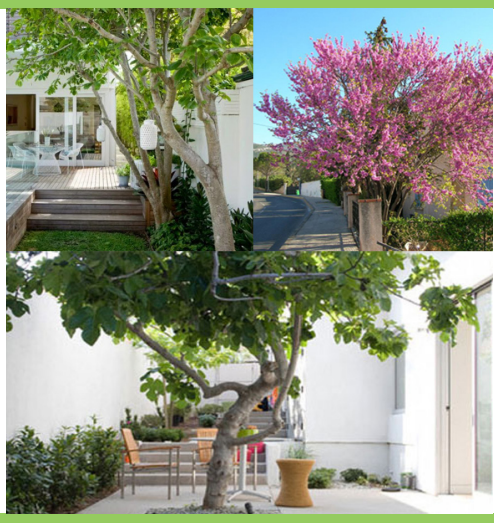
ARBRES

Essences locales

ACER campestre
ACER monspessulanum
CARPINUS betulus
FRAXINUS excelsior
MESPILUS germanica
PRUNUS avium
PYRUS communis
QUERCUS ilex
QUERCUS pubescens
SALIX alba
SAMBUSCUS nigra
SORBUS domestica
TAMARIX parviflora

Essences horticoles adaptées

CHAMAEROPS humilis
CUPRESSUS macrocarpa
DRACEANEA indivisa
ELEAGNUS angustifolia
MELIA azedarach
MORUS kagayamae
PINUS insignis
PINUS pinea
PINUS pinaster
TRACHYCARPUS fortunei



ARBUSTES

Essences locales

CORNUS officinalis
CORYLUS avellana
LIGUSTRUM vulgare
RHAMNUS alaternus

Essences horticoles adaptées

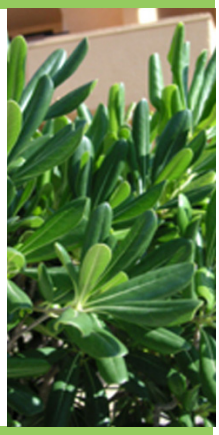
Arbustes hauts 3 à 4 m sans taille

ARBUTUS unedo
ATRIPLEX halimus
ELEAGNUS ebengeii
ESCALLONIA iveyi
GRISELINA littoralis
HIPPOPHAE rhamnoides
OLEARIA virgata
PITTOSPORUM tobira

Essences horticoles adaptées

Arbustes bas 0.5 à 2m à floraison printanière

CISTUS albidus
CISTUS pulverulentus
CISTUS skambergii
CISTUS purpureus
GREVILLEA rosmarinifolia
LAVANDULA officinalis
MEDICAGO arborea
PHLOMIS fruticosa
RHAPHIOLEPIS delaco



VIVACES

Vivaces à floraison printanière ou estivale

Achillea
Agapanthes
Aster
Alcea (rose trémière)
Catananche
Dianthus
Kniphofia
Othonna
Salvia
Sedum

Vivaces à longue floraison

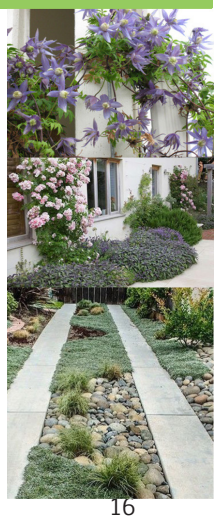
Alstroemeria
Bruyères (erica vagans, erica darleyensis,
erica lusitanica)
Delosperma
Erigerons
Gaillardes
Gaura
Geraniums
Penstemons

GRIMPANTES

CLEMATIS
LONICERA (Chèvrefeuille)
ROSIERS
POLYGONUM aubertii

BULBES

Aux
Muscari
Narcisses
Oxalis



CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
Le patrimoine balnéaire

Châtelaillon Plage

RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES

La restauration et l'entretien sur le long terme du bâti balnéaire, très spécifiquement lié à la mode des villas suburbaines et Balnéaires de la période 1880 - 1920, nécessitent des interventions particulières.
En effet, les techniques modernes (enduit ciment, menuiseries plastiques...) ne conviennent pas à ce type de constructions réalisées avec des matériaux «vivants» (la pierre, le sable, le bois...) qui se détériorent s'ils sont trop contraints et/ou calfeutrés.
En cas d'entretien ou de réfection légère, il est toujours préférable, pour des questions esthétique, économique et de développement durable, de conserver les éléments existants et de les réparer ; le réemploi d'autres éléments anciens est aussi une bonne solution.

Toitures

- Les toitures d'origine, ainsi que les avant-toits, débords de toitures et décors de charpente sont conservés.
- En cas de réfection la couverture est réalisée en tuiles plates mécaniques losangées, ou en ardoises selon les dispositions d'origines.
- Les lucarnes existantes sont conservées et restaurées.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc.
- Pour les toitures visibles depuis l'espace public, les nouveaux châssis de toit sont de faible dimension, plus hauts que larges, implantés en fonction des ouvertures de la façade et alignés dans le plan strict de la toiture (sans surépaisseur, y compris pour les volets roulants qui seront intégrés dans le plan du châssis).
- Sont interdits :
  . les tuiles grises ou noires,
  . l'emploi de ciment sur les maçonneries en pierre des lucarnes,
  . les gouttières et descentes d'eau en PVC.

Façades

- Les mortiers et enduits sont réalisés avec un mélange traditionnel (sable-chaux).
- Sont interdits :
  . la mise à nu des moellons qui étaient enduits,
  . les enduits et joints ciment,
  . le recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, chaînages, bandeaux, décor de fronton...),
  . les bardages extérieurs,
  . les vérandas réalisées avec des matériaux en matière synthétique (plastique ...).
  . la fermeture des balcons, perrons et loggias, pour les façades visibles depuis l'espace public,
  . le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique ...).
- Les balcons, oriels et loggias existants sont conservés ou reconstruits à l'identique (selon le dessin et avec le même matériau qu'à l'origine).
- Dans le cas de création d'un balcon ou d'un bow-window, les proportions, volumes et matériaux doivent s'inspirer des exemples locaux et être en harmonie avec le bâtiment support.
- La conservation ou la restauration des éléments de ferronnerie existants, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, sera recherchée en priorité. Ils sont traités dans tes tons sombres.

Modifications et extensions

<u>Percements</u>

- Privilégier :
  . la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes.
  . les percements sur les pignons, les façades arrières ou intégrés dans une extension contemporaine, plutôt que la modification de la composition des percements des façades principales.
- En cas de percements, les ouvertures seront plus hautes que larges, dans la proportion d'environ 1,5 pour 1 (100 x 150) , et comporteront un encadrement identique à ceux existants (briques par exemple). Les menuiseries des fenêtres seront identiques à celles des autres fenêtres.
- En cas de nécessité, le percement d'une porte de garage ou d'une baie vitrée sur rue doit se faire en respectant la com-

position de la façade : linteau au même niveau que les autres linteaux (porte d'entrée, fenêtres), superposition des baies. Les baies vitrées doivent comporter des menuiseries en bois ou en métal qui proposent un découpage adapté à la composition de la façade (un découpage en 3 vantaux verticaux minimum).
- Il est conseillé de ne pas utiliser le béton pour les appuis et les linteaux, sauf si le bâtiment est construit en béton.

Isolation :
- La pose d'une isolation par l'extérieure est interdite.

Extensions :
- L'extension est d'un gabarit moins important que celui du bâtiment à étendre, de préférence de plain-pied. Elle s'implante, de préférence, à l'arrière (ou sur un côté) du bâtiment à étendre.
- La surélévation est de hauteur moins importante que celle du bâtiment à étendre et les baies doivent respecter la composition de la façade d'origine (rythme et proportions en relation avec l'existant). Elle s'implante sur l'ensemble du bâtiment existant (du nu de la façade avant au nu de la façade arrière) et ne crée pas d'effet de tour.
- Pour une architecture mimétique, les matériaux sont cohérents avec le bâtiment à étendre (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
- Pour une extension contemporaine, on peut utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (voir le fiche «La construction contemporaine»).
- Pour les vérandas, éviter toute solution préfabriquée et privilégier l'adaptation à la typologie de la maison. Les vérandas en façade sur rue ou façade latérale, ne sont pas autorisées, sauf si elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la construction. Les matériaux tels que PVC, polycarbonates ou assimilés ne sont pas autorisés.

Ouvertures
- Le maintien ou le confortement des menuiseries originelles (portes, fenêtres, volets) est à rechercher en priorité.
- En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci sont posées en feuillure et les baies d'origines et leurs encadrements sont conservés en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions existantes. La dépose totale des anciennes menuiseries est conseillée afin de préserver les proportions d'origines.
- Les menuiseries sont, de préférence, en bois peint. Elles peuvent être en métal ou en matériaux composites, à condition qu'elles reprennent des motifs traditionnels balnéaires.
- Les portes de garages et de dépendances sont à lames jointives verticales.
- Les volets sont battants ou repliés en tableau selon le bâtiment. Les ferrures sont peintes de la même couleur que les volets.
- Les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie.
- Sont interdits :
  . les portes, fenêtres et volets en PVC,
  . Les volets roulants sur la façade de rue.

Eléments techniques
-Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boitiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.
- Les antennes sont intégrées au volume des toitures. Les antennes satellites ne sont pas autorisées en débords du bâti , en façade ou en accroche sur les balcons et balustrades.
-En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le patrimoine années 50 - 70

RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES

La restauration et l'entretien sur le long terme des constructions des années 50 à 70, héritées de l'influence moderniste de l'après-guerre, nécessitent des interventions particulières.

Toitures

- Les toitures d'origine, ainsi que les débords de toitures sont conservés.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc.
- Sont interdits :
  . les gouttières et descentes d'eau en PVC.

Façades

- Sont interdits :
  . Les recouvrement des éléments de décor (encadrements des baies, pierres de plaquage, claustras, pavés de verre...),
  . pour les façades visibles de l'espace public, la fermeture des porches, escaliers, balcons, perrons et loggias,
  . le bardage intégral des façades,
  . les bardages en PVC, y compris pour les extensions,
  . les brises vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des garde-corps,
  . le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en PVC.
- La conservation ou la restauration des éléments de ferronnerie existants, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture du bâtiment, sera recherchée en priorité. Ils sont traités dans tes tons sombres.

Modifications et extensions

Lorsque la construction présente une architecture remarquable, particulièrement représentative des années 50, cette dernière est conservée dans l'intégralité de son aspect : décors, couleur (souvent blanche...)
Lorsque la construction est plus modeste, on peut y apporter quelques touches d'influence balnéaire, par la couleur notamment.

<u>Percements :</u>

- Privilégier :
  . la création de nouvelles baies plutôt que l'élargissement des baies existantes.
  . les percements sur les façades arrières ou intégrés dans une extension contemporaine, plutôt que la modification de la composition des percements des façades principales.
- La fermeture d'une porte de garage devenue pièce d'habitation sera réalisée par une baie composée d'un découpage vertical à 3 vantaux.

<u>Isolation :</u>

- Si on souhaite isoler le bâtiment par l'extérieur, on privilégie une isolation recouverte d'un enduit blanc ou très clair.
- S'il existe des encadrements saillants autour des baies, on privilégie une isolation intérieure.
- S'il est nécessaire d'isoler une pièce en arrière de pavés de verre, l'isolation sera réalisée de préférence par un double vitrage intérieur.
- Il est possible de barder le bâtiment sur un niveau seulement (le 1er étage ou le rez-de-chaussée, à condition que ce dernier ne soit pas recouvert d'un parement en pierre), avec un bardage bois ou composite de bois posé, de préférence, verticalement.

<u>Extensions :</u>

- L'extension est d'un gabarit moins important que celui du bâtiment à étendre, de préférence de plain-pied. Elle s'implante, de préférence, à l'arrière (ou sur un côté) du bâtiment à étendre.
- Pour une extension contemporaine, on peut utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (voir le fiche «La construction contemporaine»).
- Pour les vérandas, éviter toute solution préfabriquée et privilégier l'adaptation à la typologie de la maison. Les matériaux tels que PVC, polycarbonates ou assimilés ne sont pas autorisés.

Ouvertures

- Le maintien ou le confortement des menuiseries originelles (portes, fenêtres, volets) est à rechercher en priorité.
- En cas de remplacement des menuiseries, celles-ci sont posées en feuillure et les baies d'origines et leurs encadrements sont conservés en adaptant les nouvelles menuiseries aux dimensions existantes. La dépose totale des anciennes menuiseries est conseillée afin de préserver les proportions d'origines.
- Les menuiseries sont, de préférence, en bois peint. Elles peuvent être en métal, à condition qu'elles reprennent des motifs se rapprochant de ceux de cette époque.
- Les portes de garages et de dépendances sont à lames jointives verticales.
- Les volets sont battants ou repliés en tableau selon le bâtiment. Les ferrures sont peintes de la même couleur que les volets.
- Les petits bois des fenêtres sont saillants, collés à l'extérieur du vitrage et de même profil et matériau que le reste de la menuiserie.
- La pose de volets roulants est autorisée sur des maisons en ayant dès l'origine (volets bois roulants) ou n'ayant pas de volets ou des volets pliants très dégradés. Dans ce cas, on prendra soin d'intégrer le coffre à la maçonnerie (coffre intérieur), afin de ne as diminuer la baie et d'en conserver les proportions.
- Sont interdits :
  . les portes, fenêtres et volets en PVC.

Eléments techniques

-Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boitiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.
-En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La construction balnéaire

RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES

L'aspect architectural des constructions existantes est très spécifiquement lié à la mode des villas suburbaines et Balnéaires de la période 1880 - 1920.
A ce titre, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte à ce caractère spécifique ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Toitures

- Les couvertures qui ne s'apparentent pas au style balnéaire, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.
- En règle générale , les couvertures sont réalisées en tuiles plates mécaniques losangées ou non.
- Les débords de toit sont d'au moins 35 cm, avec pannes débordantes et planches de rives en bois peinte ou zinc.
- Les effets de frontons, lucarnes, décors de toiture et lambrequins sont recommandés.
- Les tuiles faîtières moulurées, les épis de faîtage et les tuiles vernissées de couleur, à l'exception des couleurs trop vives, sont recommandées.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc ou en aluminium laqué.
- Sont interdits :
  . les tuiles grises ou noires,
  . les rives en tuiles,
  . les gouttières et descentes d'eau en PVC.

Façades

- Les matériaux de façade sont diversifiés et comportent un mélange d'enduits, de pierres, de briques ou de céramique ou autres décors de qualité.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont possibles mais devront être travaillé dans une composition d'ensemble architecturale
- Les enduits et revêtements de ton uniforme, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...), sont interdits.
- Les enduits sont lissés, grattés ou talochés. Les enduits tyroliens en alternance avec les enduits lissés, suivant la mise en oeuvre traditionnelle, sont recommandés.
- Les angles de mur, bandeaux, dessous de toiture, soubassements et encadrements des ouvertures sont réalisés avec un enduit lissé en surépaisseur par rapport au reste de la façade et de couleur blanche en général.
- Les balcons en saillie sont autorisés en surplomb sur le domaine public, à condition qu'ils se situent à 3,00 m minimum de hauteur par rapport au niveau de la rue. Au troisième niveau les balcons seront sous forme d'attique pour respecter l'identité architecturale.
- Les garde-corps et appuis de balcons en béton ne sont pas autorisés ou partiellement. Ils sont travaillés dans un style baroque balnéaire et sont réalisés en matériaux type bois métal ferronnerie etc....

Ouvertures

- Les ouvertures généreuses (grandes baies vitrées, etc...) sont recommandées.
- Sont interdits :
  . les portes et volets battants en PVC,

Eléments techniques

-Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boitiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.
- Les antennes sont intégrées au volume des toitures. Les antennes satellites ne sont pas autorisées en débords du bâti , en façade ou en accroche sur les balcons et balustrades.
-En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La construction contemporaine

RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES

L'aspect architectural des constructions existantes est très spécifiquement lié à la mode des villas suburbaines et Balnéaires de la période 1880 - 1920. A ce titre, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte à ce caractère spécifique ni à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
Toutefois, les constructions d'architecture contemporaine, c'est-à-dire, faisant l'objet d'une véritable recherche architecturale et d'une conception originale (toitures végétalisées, zinc, grands pans de verre, etc...) sont autorisées et même conseillées dans certains secteurs de la ville (voir plan de zonage en annexes).
Ces constructions contemporaines comporteront des éléments rappelant l'architecture balnéaire (débord de toit, balcon ou loggia, couleurs...)

Toitures

- Les couvertures sont réalisées en zinc, tuiles.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple) et comportent un acrotère.
- Les toitures végétalisées sont recommandées.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc ou en aluminium laqué.
- Sont interdits :
  . les tuiles grises ou noires,
  . les gouttières et descentes d'eau en PVC.

Façades

- Une attention particulière est portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
- Les bardages sont de préférence en bois peint (non vernis) à lames larges et verticales. D'autres bardages en lames ou en plaques peuvent être autorisés en fonction de la situation du bâtiment (clins de bois goudronnés, zinc, cuivre, autre métal).
- L'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
- Les percements sont traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.

Ouvertures

- Les fenêtres sont en bois, en aluminium ou en PVC. Si on opte pour des fenêtres en PVC, alors on choisira des profils fins et non brillants.
- Les portes d'entrée et de garage sont le plus simple possible (d'aspect planches jointives ou partiellement vitrées en partie haute pour les portes d'entrée).
- Le type de volet est cohérent avec la construction (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades.
- Sont interdits côté rue :
  . les portes et volets battants en PVC,
  . les volets roulants.

Eléments techniques

- Les équipements techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boitiers, coffrets, compteurs, boites aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.
- Les antennes sont intégrées au volume des toitures. Les antennes satellites ne sont pas autorisées en débords du bâti , en façade ou en accroche sur les balcons et balustrades.
-En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le jardin de façade

RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES

Clôtures

- Le maintien ou le confortement des murs bahut, grilles, portails et portillons originels est à rechercher en priorité.
- Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la tenue générale de l'agglomération. Leur hauteur devra être sensiblement égale à celle des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées.
- Les clôtures maintiennent au maximum la transparence depuis l'espace public, avec clôture basse et/ou ajourée.

- Les clôtures parties intégrantes de la structure de la ville seront de type traditionnelle avec un muret de 0.40m à 0.60m surmonté d'une grille métallique de couleur, doublé le cas échéant d'un feston. Les portillons et portails seront assortis pour constituer un alignement urbain de qualité.

- Les portails et portillons sont assortis à la clôture (de même nature et de même hauteur).
- Les portails en portillons seront pleins en partie basse et ajourés et/ou doublés d'un feston en partie haute.
- Les portails coulissants devront respecter un aspect de portail ouvrant visuellement.

- Sont interdits :
  . la surélévation des murs bahuts originels,
  . les portails, portillons et claires-voies en PVC,
  . les brises vues (toiles, brandes, panneaux de bois...) le long des grilles de clôtures, à l'exception des festons dont la hauteur doit être comprise en les deux lisses des grilles.
  . Les clôtures constituées de plaques et poteaux bétons préfabriqués non ouvragés sont interdites en alignement comme en limites séparatives. Seules les clôtures anciennes en béton préfabriqué sont à conserver.

Extérieurs

Pour maintenir et accroitre le charme de la cité, la colorer et l'animer, il convient de multiplier la présence végétale sous toutes ses formes en l'adaptant aux besoins de chacun : jardin, clôture, balcon, façade, pieds de murs...

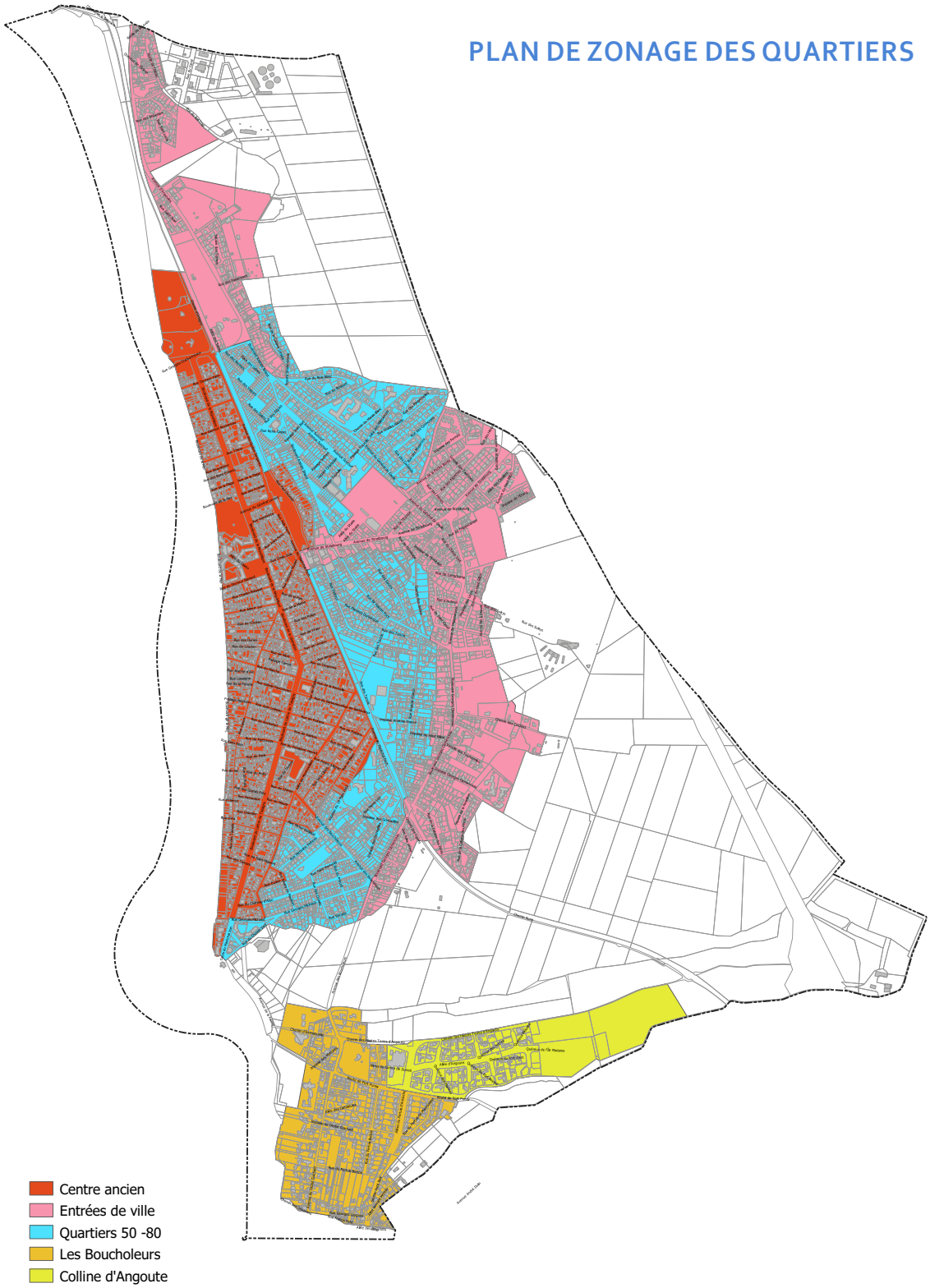
- Les jardins entre les clôtures et les constructions sont être largement plantés.
- Les revêtements imperméables sont limités aux surfaces de roulement et de stationnement.
- Privilégier les matériaux poreux, drainants : pavés en béton ou en pierre naturelle avec joint enherbé ou gravier, gravier (nidagravelle), engazonnement sur mélange terre-pierres, stabilisé.

- Les plantations sont réalisées avec des essences bien adaptées au sol et climat doux (voir fiche «Extérieurs»). On évite les essences banalisées et les persistants créant des écrans opaques : laurier, thuya...en privilégiant les végétaux à floraison et autres manifestations saisonnières.

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Annexes

PLAN DE ZONAGE DES QUARTIERS

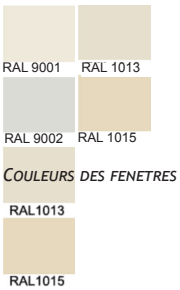


NUANCIER INDICATIF

Couleurs
Les couleurs des menuiseries sont variées : bordeaux, bleu foncé, vert bouteille, blanc....
On évitera les «tons sur tons» (menuiseries beiges ou blanc avec un enduit clair), ainsi que les teintes très vives (orange, violet, rose...).

Nuancier donné à titre indicatif

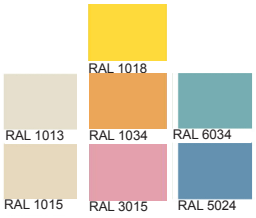
Architecture Balnéaire



Couleurs des fenetres



Couleurs des volets, portes et elements de charpente



Couleurs des enduits

Patrimoine 50 - 70



Couleurs des menuiseries et éléments de façade

THAIRÉ

CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

LA SENTINELLE
DE LA MER



FICHES

ANNE BOISSAY, *Architecte du patrimoine* - **FRANCK BUFFETEAU** - *ENTRELIEUX, Architecte-Urbaniste-Scénographe* -
NICOLAS COGNARD - *SCAPE, Paysagiste* - **RÉMI BERCOVITZ**, *Historien du paysage* - **PIERRE VINCENT** - *ATELIER CRAYON, designer*

Sommaire

Introduction . . . . . p 5

I. UNE APPROCHE GLOBALE . . . . . p 7

1.1 Thairé et son histoire . . . . . p 8

1.2 Les grands paysages . . . . . p 10
Les grands paysages / Etat des lieux . . . . . p 10
Les grands paysages / Modifications en cours . . . . . p 12
Les grands paysages / Préconisations . . . . . p 13

1.3 Morphologie urbaine . . . . . p 14
Morphologie urbaine / Etat des lieux . . . . . p 14
Morphologie urbaine / Modifications en cours . . . . . p 18
Morphologie urbaine / Préconisations . . . . . p 20

1.4 Typologie du bâti . . . . . p 24
Typologie du bâti / Etat des lieux . . . . . p 24
Typologie du bâti / Modifications en cours . . . . . p 27
Typologie du bâti / Préconisations . . . . . p 27

II. UNE AMBITION COLLECTIVE . . . . . p 29

2.1 Un parcours . . . . . p 30

2.2 L'intégration du stationnement . . . . . p 32

2.3 Les parcs et vergers . . . . . p 34

2.4 L'implication participative . . . . . p 36

III. FICHES DE RECOMMANDATIONS . . . . . p 39

3.1 Les bourgs anciens . . . . . p 43
Rénover le bâti ancien . . . . . p 43
Transformer le bâti ancien . . . . . p 46
Réaliser une construction neuve . . . . . p 48
Les extérieurs de la parcelle privée . . . . . p 49

3.2 Les quartiers récents . . . . . p 51
Rénover le bâti existant récent . . . . . p 51
Transformer le bâti existant récent . . . . . p 53
Réaliser une construction neuve . . . . . p 54
Les extérieurs de la parcelle privée . . . . . p 55

INTRODUCTION

La municipalité de Thairé a souhaité engager une étude en vue de l'élaboration d'une Charte Architecturale et Paysagère pour la commune.
Ce projet devrait répondre à une attente forte de la part des élus et de nombreux habitants pour la préservation de l'identité du territoire à travers son patrimoine architectural et naturel, et pour une vigilance concernant des évolutions observées en matière de construction, de transformation du bâti, de traitement des parcelles.

Celle-ci a pour objectifs de :

- Construire collectivement une dynamique de territoire : élaboration d'un référentiel commun en matière d'architecture et d'aménagement paysager,
- Améliorer la connaissance du patrimoine bâti et paysager de la commune et rendre cette connaissance accessible à toute la population,
- Disposer d'un outil de référence pérenne d'aide à la décision, complémentaire du PLU, qui aidera les porteurs de projets et les services en charge de l'instruction des permis de construire,
- Disposer d'un outil de communication synthétique, permettant à chacun d'intégrer cette « référence commune » tant sur le fond que sur la forme. Il pourra notamment être mobilisé dans toutes les opérations d'aménagement ou d'étude sur la commune.

L'état des lieux et le diagnostic étaient le résultat de la concertation avec les thairésiens et des différents échanges avec l'équipe municipale et les différentes personnes ressources de la commune.

Le présent document expose de manière illustrée les préconisations définies sur le territoire communal en matière d'architecture, de clôtures, de palettes végétales...

I. UNE APPROCHE GLOBALE

I.1. Thairé et son histoire



Carte de reconstitution de l'époque romaine. Thairé au bord du rivage





L'église de Thairé sans et avec son donjon couvert en ardoise



Le village au Moyen Âge

L'histoire de Thairé est étroitement liée à sa relation avec le littoral. Ce dernier a beaucoup évolué au cours du temps, entraînant les hommes vers différentes implantations.
Le marais de Voutron dessine aujourd'hui l'ancienne limite du littoral sur les bordures duquel vivaient les premiers hommes, qui jouissaient ainsi des ressources de la mer : sel (son exploitation est attestée dès le Néolithique et développée à l'époque gallo-romaine avec la transformation des marais en marais-salants), poissons, coquillages...

A partir du Haut Moyen-Âge apparaissent les premiers lieux de cultes connus à Thairé, Mortagne et la Fondelay.
Le village primitif de Thairé se concentre d'abord dans le quartier du Baloir. La forme circulaire de ce premier bourg évoque la possibilité de l'existence antérieure d'un oppidum celtique cerné de palissades de bois.

Durant tout le Moyen Âge, le territoire de Thairé appartient à plusieurs seigneuries ecclésiastiques (la Commanderie des Templiers, le Prieuré de la Fondelay, un fief appartenant à Saint-Léonard des Chaumes) et laïques (la Châtellenie de Dirac, la Seigneurie de Mortagne, la Seigneurie de la Garde-aux-Vallets, la Seigneurie du Rozé).
Au XIIe siècle, Le duché d'Aquitaine appartient à la couronne d'Angleterre (par le mariage d'Aliénor d'Aquitaine avec Henri Plantagenêt). Durant 36 ans, sous son règne, l'Aunis connaît une grande prospérité ; de nombreuses églises se construisent et les ordres monastiques se développent.
Les Templiers, maîtres de Thairé, font construire de nouveaux quartiers et une église romane.
A la fin du XIIe siècle débutent les conflits entre la France et l'Angleterre pour la possession du duché d'Aquitaine. Ces conflits vont durer près de 300 ans (dont la Guerre de 100 ans). Ces événements entraînent la dépopulation de l'Aunis.
Durant le XIIIe siècle, une grande partie du village est incendiée et l'église XIIe est détruite.
Au XIVe siècle, le bourg se reconstruit et s'étend hors de ses limites.
Les Hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem, nouveaux maîtres de Thairé, font construire un nouveau quartier avec une place, des halles et une seigneurie (appelée "hospital") avec dépendances, colombier, four banal et chapelle.
Le donjon et des remparts avec douves sont également construits autour du bourg.
Une église, de style gothique, est reconstruite au pied du donjon et consacrée en 1330.

Les Guerres de Religions (XVIe - XVIIe) marquent profondément le territoire. En effet, à Thairé, les deux-tiers de la population est protestante. Les bourgs traversent des périodes très troubles (au XVIIe siècle, l'église de Thairé est presque totalement ruinée et l'église de Mortagne est saccagée). Après la révocation de l'Edit de Nantes, l'église réformée est interdite et le village se vide d'une grande partie de sa population qui émigre.



Le passage du Baloir. Limite probable du village primitif

Au XIXe, l'économie rurale repose sur la trilogie : culture céréalière, vigne et élevage.
Les paysages sont très marqués par ces différentes cultures : le plateau calcaire par la culture de céréales et de vignes, le marais par les prairies d'élevage, la périphérie des villages bordée de vergers et de potagers.
La vigne est la culture dominante dans la région et à Thairé, jusqu'à l'arrivée du phylloxéra, en 1880, qui détruit la majeure partie du vignoble. Un grand nombre de petits exploitants est ruiné.
L'agriculture se reconvertit alors dans la culture des céréales et dans l'élevage des vaches laitières.
Une laiterie est construite en 1893. C'est l'une des premières du Poitou. Elle est très active et toujours parmi les plus importantes du département jusqu'en 1960. Elle ferme en 1970.
L'élevage des vaches laitières a aujourd'hui disparu au profit de la culture de céréales.

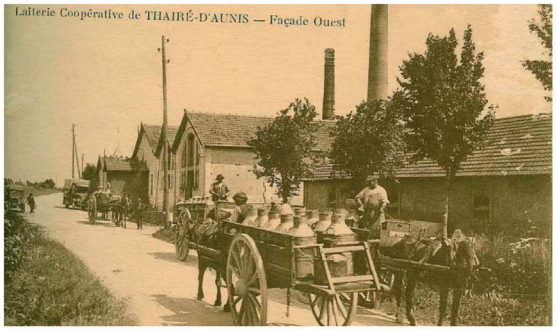
Au début du XXe siècle, le bourg de Thairé se développe et de nouveaux équipements voient le jour. En 1913, une nouvelle mairie est construite à l'emplacement des anciennes halles, qui existaient depuis le Moyen Âge, abritaient un lavoir et accueillaient les marchés et les foires.
La commune acquiert le château de Dirac et y installe l'école.

A partir des années 80, des lotissements s'implantent en périphérie du bourg de Thairé. La population passe ainsi de 984 habitants en 1990, à 1588 aujourd'hui.

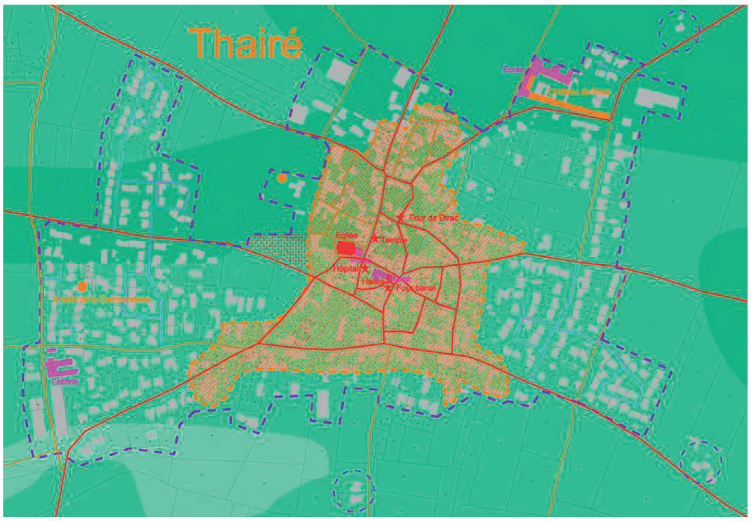


Carte de Cassini - XVIIe siècle

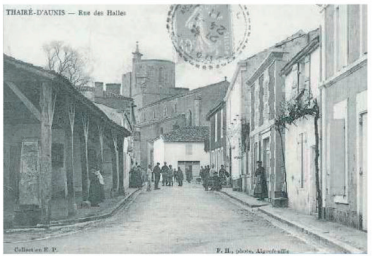

La culture de la vigne

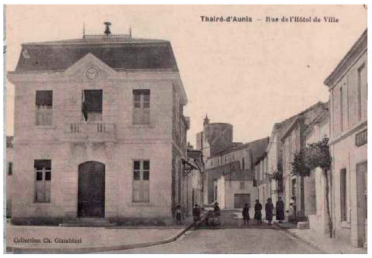


La coopérative laitière de Thairé au cours du temps



Le bourg de Thairé : son emprise au début du XXe siècle et son emprise aujourd"hui





La rue Coyttar avec les anciennes halles, puis avec la nouvelle mairie

I.2. Les grands paysages - *Etat des lieux*

Trois grandes entités paysagères se dessinent sur le territoire communal :

Le plateau agricole et vallées sèches :

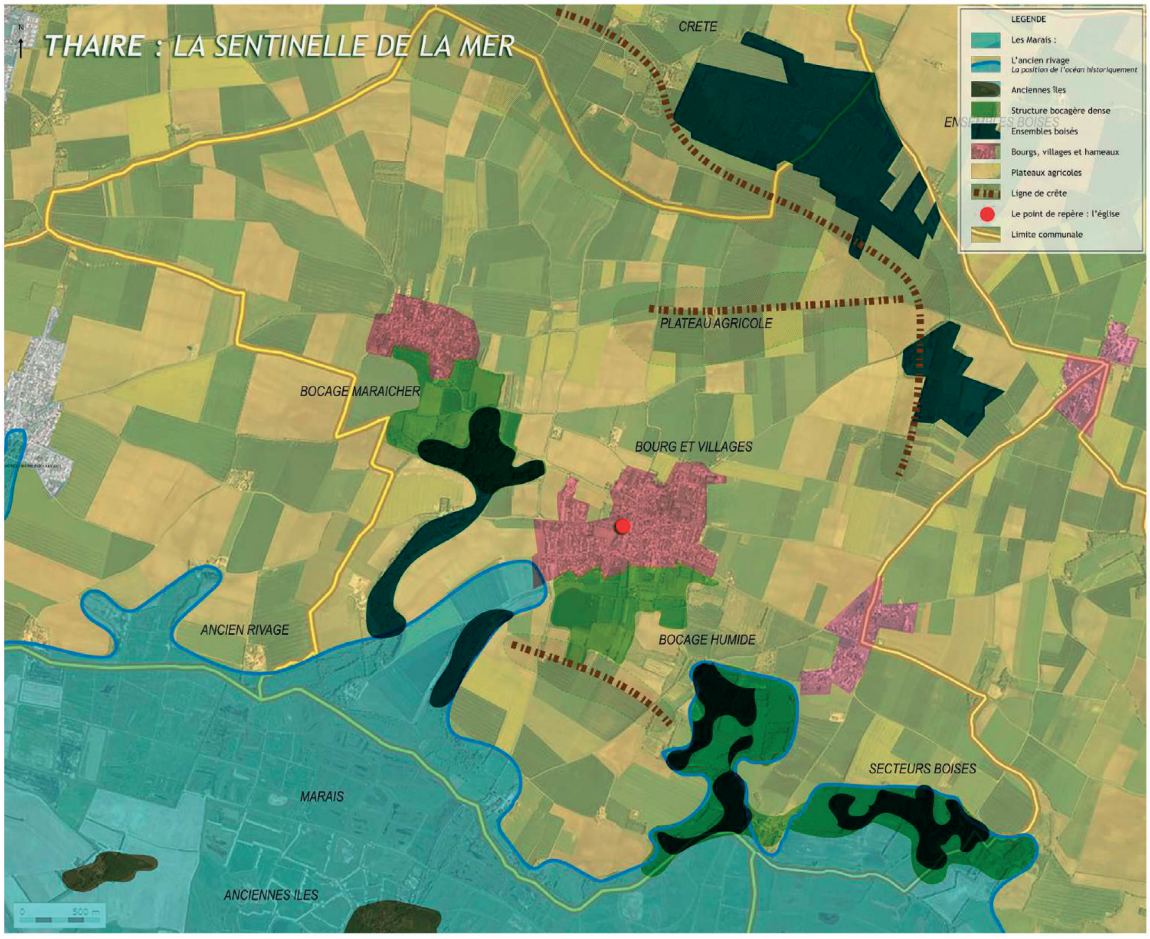
Paysage dominé par les grandes cultures (céréales et oléagineux) - Exploitation de plusieurs centaines d'hectares - Silos et coopératives agricoles constituent des repères et sont le signe inscrit dans le paysage d'une agriculture intégrée de longue date à un puissant complexe industriel - Les boisements et arbres isolés sont rares, exception fait des fonds de vallées qui partent du plateau - Grande garenne dite «Bois de la Garde» qui, au nord de la commune, ferme l'horizon - Le relief légèrement valloné offre de très larges vues, notamment d'imposants panoramas surle littoral et l'océan - Habitat groupé en bourg et hameaux - Fermes isolés.

Le bocage périurbain :

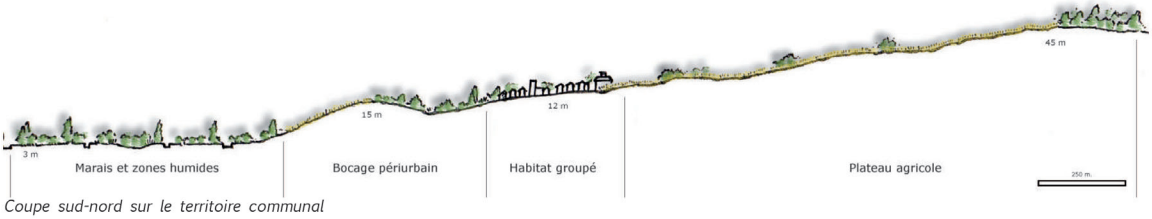
Paysage singulier dans cette région de champs ouvert - Bocage au maillage assez dense d'où naissent les trois vallées qui drainent la commune - Haies essentiellement composées de frênes parfois émondés. Présence d'anciennes cultures de vignes, témoin d'une économie rurale disparue - Espaces aux abords des secteurs habités (Bourg et hameau de Mortagne), fréquentés par les habitants en tant qu'espace de détente et de loisirs. Importantes surfaces en herbe entrecoupées de quelques parcelles retournées et cultivées. Zone Natura 2000, zone N du PLU, maillage de haies classé en EBC.

Les marais et les zones humides :

Espace non situé dans la commune mais qu'il paraît intéressant de considérer - Patrimoine naturel de grand intérêt biologique et historique, présence d'un observatoire aux abords du canal de ceinture et facilement accessible - Marais drainé au XVII° par les ingénieurs hollandais - paysage de prairies entrecoupées de canaux bordés de plantes hygrophiles - Importants système de régulation des flux hydriques - Zone Natura 2000, Réserve naturelle du marais d'Yves, Syndicat de marais.



Des paysages liés à l'histoire du rivage



Coupe sud-nord sur le territoire communal





Plateau agricole et vallées sèches





Bocage périurbain





Marais et zones humides

I.2. Les grands paysages - *Modifications en cours*







Les franges

Les secteurs bocagers aux franges du bourg méritent une attention particulière. Ils offrent une diversité d'usages (gisement faunistique, potagers, vergers...) et participent de la mise en scène de la commune dans cette alternance d'ouverture - fermeture sur les grands paysages.
Le positionnement des nouvelles zones d'extension de l'habitat et la qualité de traitement des fonds de parcelles tendent à banaliser les abords du bourg et de Mortagne.

Les enjeux autour du maintien de l'agriculture amènent à réfléchir sur quelle type d'occupation de gestion du sol pour :
- maintenir une activité agricole non conflictuelle avec les secteurs d'habitat.
- prolonger la protection des parties agglomérées des phénomènes venteux.
Le développement d'une agrofesterie adaptée et le maintien de vergers constituent une réponse adaptée à l'équilibre paysager souhaité.

La recomposition

L'apparition de structures végétales compactes (haies de cupressus aux abords des sièges d'exploitations ou des secteurs d'habitat) étrangères à la spécificité du territoire perturbent la révélation de la commune.
Une plantation systématique de haies bocagères ne peut être la réponse à la recomposition paysagère du territoire. L'ouverture vers le lointain constitue la richesse à préserver.





Les vues

La commune de Thairé constitue un réel belvédère sur le paysage environnant. Ce ne sont pas moins d'une dizaine de points de vue majeurs.
Les vues offertes constituent un véritable livre ouvert sur l'entité de la Communauté d'Agglomération et la compréhension de son évolution. Ces vues paysagères se transforment de manière insidieuse par la modification de micro-éléments aux abords des parties agglomérées (diminution de la végétation arborescente, plantations opaques...).

La méconnaissance du paysage

L'intervention consiste pour partie à rendre conciliables et articulables en un projet concerté les valeurs d'usage de l'espace, portées notamment par les agriculteurs, avec les valeurs contemplatives et esthétiques associées, par d'autres ou par les mêmes, aux différentes composantes de l'environnement.
Ce paysage a une réelle reconnaissance dans son rapport au littoral et plus largement à l'Océan. Il ne peut pas être appréhendé de la même manière que sur le reste de l'agglomération. Chaque intervention doit se faire en connaissance de sa spécificité, d'autant plus aujourd'hui à l'heure de l'implantation de superstructures liées aux énergies renouvelables.





Les cheminements

Le territoire de la commune offre tout un réseau de chemins ruraux qui permettent de desservir les parcelles agricoles. Leur configuration en chemin blanc pour une grande partie d'entre-deux invitent à la promenade et à la randonnée. Ils participent de la meilleure connaissance du paysage et en permettent sa révélation. Les circuit mis en place ont été construits dans cet objectif.

I.2. Les grands paysages - *Préconisations*

Les préconisations sur l'ensemble du territoire pour un paysage révélateur et médiateur sont de plusieurs niveaux :

1. La préservation

La préservation des grands paysages ouverts concerne la majeure partie nord des terres cultivées au nord du Bourg et de Mortagne jusqu'à la crête en limite de commune et les terres agricoles entre le secteur bocager au sud et la limite de l'ancien littoral (actuel marais d'Yves).
Dans ce sens il conviendrait de ne permettre aucune implantation de superstructure (habitat, bâti agricole et économique, etc.).
La question de l'implantation des éoliennes se doit d'être fortement débattue. La mise en place **d'un temps séminaire à l'échelle de l'agglomération Rochelaise** et autour des enjeux paysagers et culturels porteurs de la révélation du territoire mériterait d'être mené. Il permettrait de poser la question entre la nécessité de transition énergétique et l'obligatoire morale de transmission culturelle en mettant l'usager au coeur du débat (référence à la convention de FARO et la dynamique autour des droits culturels).

2. Le renforcement

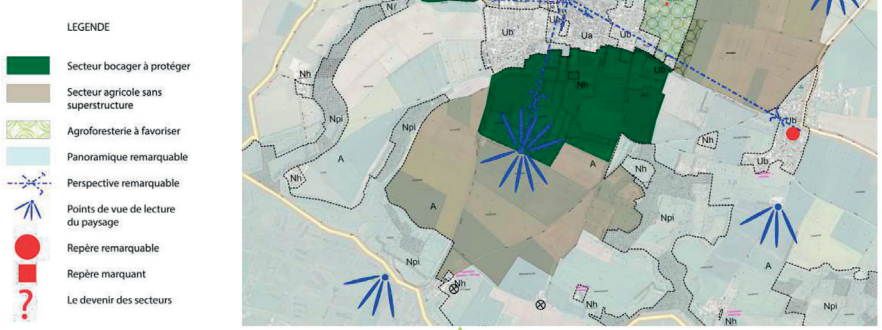
Les secteurs bocagers au sud des deux entités agglomérées se doivent d'être préservés ; Ils sont deux éléments forts de la continuité écologique entre marais et espaces de verdures intégrés au coeur des bourgs. Il conviendrait de classer les haies bocagères en Espaces Boisés Classés et de mettre en place des actions de sensibilisation autour du rôle de ce bocage pour la faune et la flore.

3. La composition des franges : une spécificité thairéenne

Le bourg et Mortagne sont des modèles d'intégration paysagère par la présence des secteurs bocagers (cf paragraphe précédent), mais également par l'existence de vergers et jardins privés sur le pourtour. La préconisation repose sur le maintien de ces écrins de verdure en :
- limitant les constructions nouvelles sur ces terrains
- en mettant en place des actions collectives de révélation et de gestion (jardins partagés, vergers collectifs support d'animations)
- en favorisant le développement de l'Agroforesterie sur une bande maîtrisée en partie nord et est. Il convient de s'appuyer sur les acteurs locaux sensibilisés au développement d'une agriculture pondérée et porteuse d'échanges en circuits courts.

4. L'interprétation

Les documents d'urbanisme peuvent en partie répondre à la prise en compte des préconisations en matière de paysage.
Cependant le paysage est un ensemble d'actions individuelles de gestion du quotidien qui peuvent marquer ou valoriser les ambiances
paysagères.
A la manière des premières actions engagées par la collectivité (jardins partagés, fleurissement en pied de murs, circuit de découverte), il serait tout à fait adapté de mettre en place des pratiques autour de l'interprétation et de la transmission :
- journées plantations en expérimentant des linéaires de rue à révéler (implication des écoles),
- voyages d'études à la rencontre d'autres territoires ayant mis en place des actions innovantes fédératrices,
- des balades sensibles affûtant le regard sur le cadre de vie,
- des cafés citoyens, temps de débat sur les thèmes qui relèvent du civisme et de l'envie de "faire ensemble",
- des temps événementiels ou le patrimoine est au coeur de la manifestation (mise en lumière révélatrice),
- édition d'un ouvrage sur le patrimoine et la spécificité des paysages.
C'est en quelque sorte la mise en place d'un programme d'implication participative en s'appuyant sur la forme d'un parcours du projet : mémoire de la révélation de la commune. Il permettrait d'associer les nouveaux habitants et favoriserait l'acquisition d'une meilleure connaissance du territoire et des outils de valorisation.

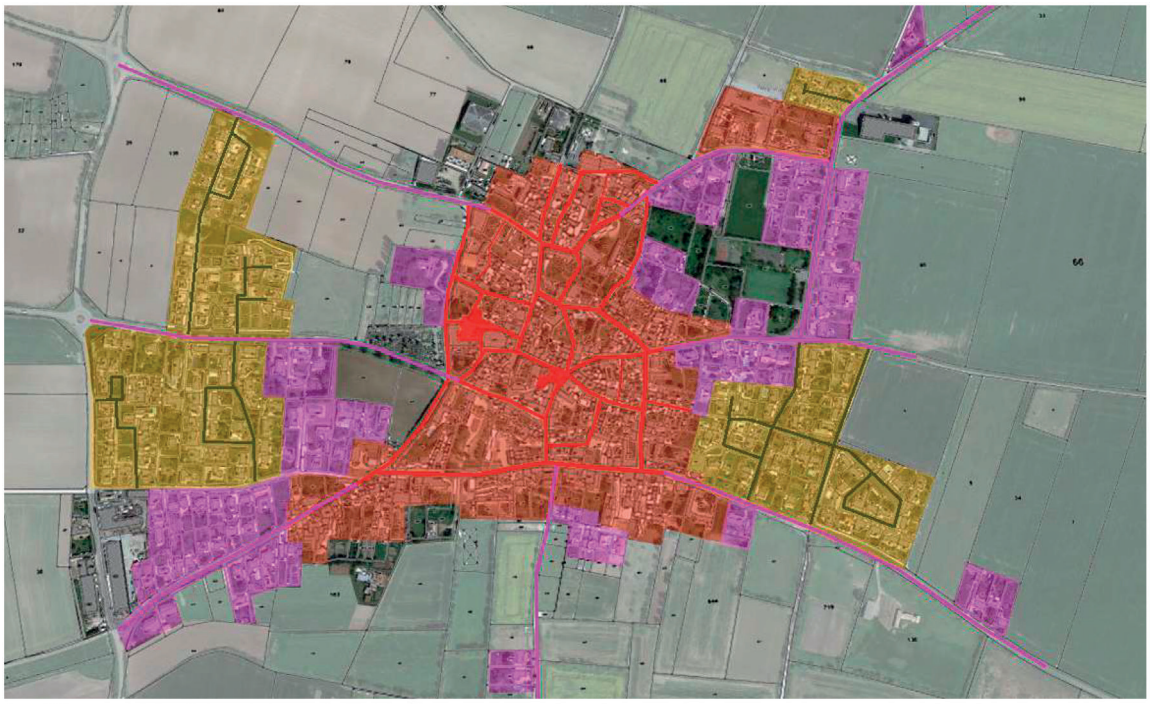


Les recommandations sur l'ensemble du territoire pour un paysage révélateur et médiateur

I.3. Morphologie urbaine - *Etat des lieux*

Les différentes entités

La commune se compose de bourgs principaux (Thairé et Mortagne), et de hameaux dispersés sur le territoire communal.
Les bourgs sont constitués de plusieurs entités urbaines découlant de l'évolution historique du territoire : les bourgs anciens, les extensions linéaires et les lotissements.



Les différentes entités urbaines du bourg de Thairé



Les différentes entités urbaines du bourg de Mortagne



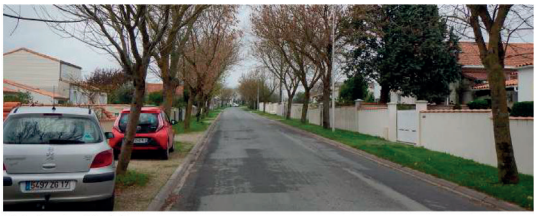

Les ruelles et venelles des bourgs anciens




Les murs en pierre des bourgs anciens



Entrée de Mortagne



Entrée de Thairé




Les lotissements périphériques de Thairé

Les bourgs anciens

Le bourg ancien de Thairé s'organise autour de l'église et de la place de la mairie.
Les constructions s'alignent principalement le long de rues relativement étroites. Il est desservi par un réseau de petites rues et venelles.
Le parcellaire est étroit ; l'habitat dense et mitoyen est implanté à l'alignement des voies ou autour de querreux.
Le bourg ancien de Mortagne s'organise autour de deux rues parallèles principales et de quelques ruelles traversantes qui les relient.
Une petite place borde la rue sud du bourg.

Les bourgs anciens se caractérisent donc par une variété importante d'espaces publics différents : les places, les rues et ruelles, les querreux, les venelles.
Les murs de clôtures en pierre qui matérialisent la limite à l'espace public en cas de construction en retrait jouent un rôle important dans la perception de la rue.

Les maisons à l'alignement laissent peu de place à la végétation côté rue. Les espaces sont donc principalement minéraux, mais les pieds de murs sont parfois bordés de quelques plantes (roses trémières...). L'arrière des parcelles, de tailles variées, laissent place à des jardins relativement végétalisés.

Les constructions des centres bourgs sont diverses. L'habitat est principalement constitué de maisons de bourg à un étage, mais on trouve également des maisons basses de journaliers, des maisons bourgeoises (ou maisons de maîtres), des fermes et des maisons plus récentes. Ces constructions sont détaillées plus amplement dans le chapitre suivant sur la typologie du bâti.

Les extensions linéaires

A la fin du XIXe siècle, l'urbanisation va se développer le long des axes qui relient les bourgs anciens aux grands axes de communications. Les premières extensions de la fin du XIXe et du début du XXe siècles s'organisent donc autour des axes de pénétration dans les bourgs.
Les constructions se sont implantées le long de ces voies progressivement. C'est pourquoi, on peut aujourd'hui observer plusieurs types de maisons sur ces axes. On y trouve des maisons avec rez-de-chaussée surélevé des années 60 et 70, mais également des maisons plus récentes, en passant par toutes sortes de maisons pavillonnaires des dernières décennies du XXe siècle. Ces constructions sont détaillées plus amplement dans le chapitre suivant sur la typologie du bâti.
Ces entrées de bourg sont parfois accompagnées d'alignements d'arbres et de parterres de vivaces.

Les lotissements

Il s'agit d'extensions résidentielles développées à partir des années 80 en périphérie du bourg de Thairé.
Les lotissements sont organisés autour de voies de desserte internes, peu reliées avec les principales voies de communication de la commune, qui leur sont spécifiques et qui se terminent généralement en cul de sac ou en raquettes.

Le bâti est implanté en retrait de la voie avec des clôtures assez basses laissant percevoir les jardins et leur végétation.
Le parcellaire est répétitif (toutes les parcelles sont de tailles quasi identiques), mais la taille standard de la parcelle tend à se réduire dans les lotissements les plus récents.

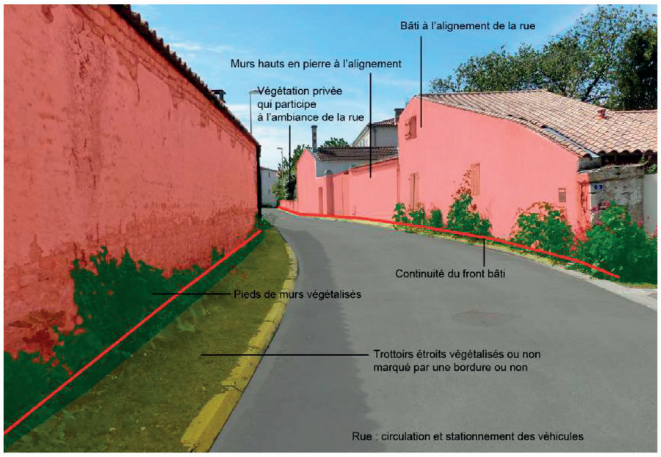
Les différentes typologies d'espaces publics

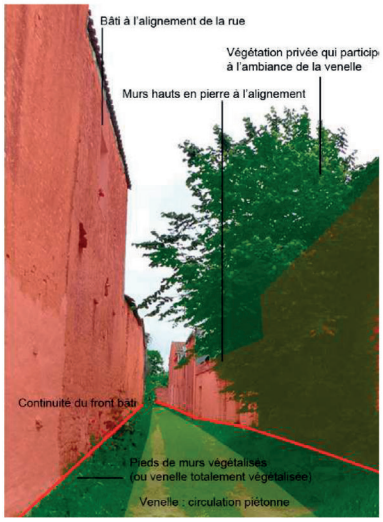
Les espaces publics sont les éléments structurants de ces entités et contribuent à l'identité des différents quartiers :
- Les bourgs anciens se caractérisent par leurs ruelles, leurs querreux et leurs venelles,
- Les premières extensions sont organisées linéairement autour des axes de pénétration dans les bourgs anciens,
- Les lotissements s'organisent autour de voies internes, peu reliées avec les principales voies de communication de la commune.

Les rues traditionnelles

Les voiries du centre-bourg s'organisent autour du bâti. La rue est structurée par l'alignement des façades. Malgré la faible largeur des rues, les bâtiments sont généralement bas, composés d'un rez-de-chaussée et d'un seul étage. Cette configuration permet à la rue de respirer. Les murs qui entourent les jardins sont généralement hauts (entre 3 et 4 m) mais permettent néanmoins à la végétation «privée» d'animer l'espace public, dépourvus de plantation.

Les trottoirs sont très étroits et parfois inexistants. En centre-bourg cette disposition est courante, l'espace du piéton pouvant être simplement matérialisé par une bande de terre, végétalisée ou non.





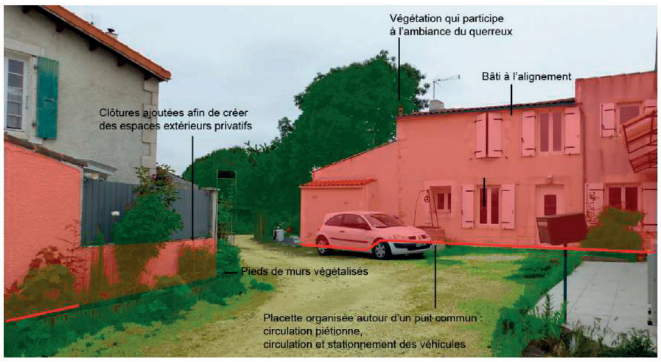
Les ruelles et venelles

Principalement localisées dans le centre bourg, ces passages ont une emprise réduite. La circulation automobile y est rare et les limites entre l'espace public et privés sont moins nettes. La végétation occupent une place privilégiée et déborde bien souvent sur l'espace public.

La faible largeur de la voie ainsi que les plantations en pieds de murs incitent à la déambulation. Les murs laissent passer la végétation haute. La ruelle devient presque une extension du jardin.

Les querreux

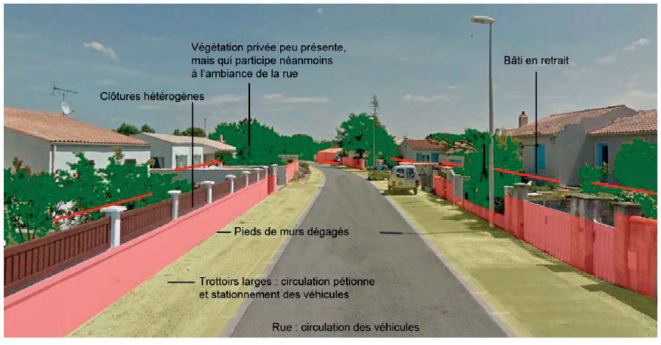
Le querreux est un espace traditionnel qui désigne une place partagée entre les résidents et organisée autour d'un puits.
Il s'agit donc de petites places en retrait de la rue ou ruelles autour desquelles sont implantées plusieurs maisons.



Les rues de lotissements

Les constructions pour la plus part de plain pied ainsi que l'écart du bâti par rapport à la rue, construisent une large ouverture centrale cernée par de petits murets de formes et d'aspects différenciées. Les trottoirs et les stationnements sont confondus. De plus de nombreuses rues se terminent en raquette ce qui limite les connexions avec les autres quartiers.

L'emprise de la rue est importante. La végétation est principalement horticole et se cantonne aux arrière plans. La bande qui longe les clôtures privées est peu qualifiée et ne se distingue pas réellement de la voirie. Le traitement des limites est disparate (muret bas clôture bois, haie haute...).





Au travers des clôtures la végétation s'étends jusqu'à la rue



Les pins parasols surplombent les murets et rappellent le passé protestant de la région



A l'entrée du village le bâti et la végétation se superposent







Les ruelles et les venelles sont propices aux circulations douces.
Ces espaces se détachent parfois de la ville. Leur entrée confidentielle profite aux connaisseurs et aux observateurs





Depuis les rues du centre bourg, l'alignement d'arbres annonce l'entrée du parc







La haie coupe toute relation entre la ville et le parc

Un bourg verdoyant

Le patrimoine végétal, un bien commun

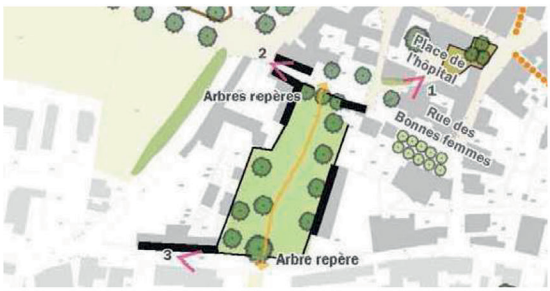
Les centres bourgs apparaissent comme des zones où la végétation est très présente. Cette impression est fortement liée au patrimoine végétal des jardins privés. Les arbres dépassent aisément des murets et forment notamment un écrin de verdure autour du centre bourg de Thairé, malgré le faible nombre de plantation au sein même de l'espace public.

Les venelles et les ruelles

Les venelles et les ruelles de Thairé renforcent l'impression végétale déjà présente dans le bourg. Ces petits passages sont larges de quelques mètres et entourés de murs et de murets d'où déborde la végétation. La circulation piétonne y est privilégiée.
Ces espaces d'où se dégagent charme et mystère participent grandement à la qualité architecturale et paysagère du bourg. Regroupés principalement autour du coeur de bourg, ils permettent de découvrir l'envers du décors. Les jardins et les querreux se dévoilent au travers de ces passages parfois enherbés et plantés de végétation en pied de bâti.

Des espaces de loisirs

Le square situé (rue des Bonnes femmes) s'articule autour d'une circulation nord-sud qui ouvre sur un paysage de bocage. Les arbres qui entourent cet espace forment un écrin végétal qui s'étend au delà des limites du square. Ils créent ainsi un repère identifiable depuis la place de l'hôpital (1) et la rue des Bonnes femmes (2) et rue d'Aunis.
Des massifs plantés soulignent le caractère horticole de cet espace de détente.
Le parc de loisir sportif est constitué d'une aire de jeux pour enfant, d'un terrain de football, d'un terrain de basket et d'un cours de tennis. L'ensemble reste très segmenté en fonction de ces différents usages. Une large haie vive coupe toute relation visuelle entre le parc et la rue Jasse Pedrix. Ces différentes limites compliquent l'appréhension générale du parc. De plus la visibilité réduite ne favorise pas la découverte de cet espace dont l'entrée est marquée par une aire de recyclage.



Le square au sud du centre bourg



Le parc de loisir au nord-est du centre bourg

I.3. Morphologie urbaine - *Modifications en cours*

Les clôtures

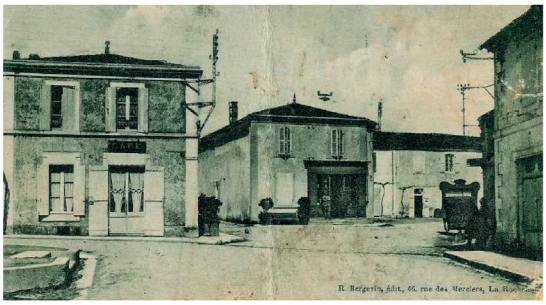
Les clôtures sur rue jouent un rôle essentiel dans la perception que l'on a de l'espace public, dans l'ambiance générale du paysage urbain. Des interventions en réhabilitation/réfection réalisées en ne tenant pas compte du mode de mise en œuvre d'origine et également du contexte environnant (type de clôtures majoritairement présentes) jouent un rôle important dans la modification du paysage urbain de la commune.
Dans les bourg, les hauts murs en pierre sont traditionnels. Ils répondent à une continuité urbaine, où le bâti est implanté à l'alignement. La problématique, ici, est essentiellement liée à l'entretien de ces murs et au type de matériaux utilisés.
En périphérie, les clôtures étaient, à l'origine, plutôt basses. Mais une tendance forte à vouloir préserver son intimité en créant un écran impénétrable depuis l'espace public (rehaussement des murs, aménagement avec des dispositifs opaques) est en route. Dans les rues, dont l'aménagement est minéral, l'ambiance végétale est créée par la porosité des clôtures et les plantations d'arbustes des jardins ; elle est due à ce "paysage d'emprunt" des jardins.
Lorsque les clôtures sont opacifiées, les végétaux des jardins privés, qui animaient autrefois la rue, ont été supprimés (haies) ou sont cachés derrière les murs.
Ces modifications jouent un rôle majeur dans la dégradation du paysage urbain de la commune. Lorsque les murs sont remplacés ou surélevés, c'est la maison, mais aussi toute la rue qui s'en trouve banalisée.



Fermeture partielle dans certains querreux pour obtenir une intimité



Plus qu'une question d'intimité, c'est l'utilisation de matériaux anachroniques qui marquent la rue



Evolution de la morphologie de la rue par la fermeture d'espaces privés, au droit d'anciennes devantures aujourd'hui disparues



Les divers transformations des clôtures pour les rendre opaques : doublage par panneaux plastiques ou bois...



Simulation d'une évolution possible d'une clôture actuellement ajourée

La fermeture des espaces

Dans cette même tendance au replis sur soi, on peut observer un peu partout dans les bourgs, l'édification de clôtures plus ou moins marquées afin de s'approprier une partie de l'espace.
Dans certaines ruelles où les maisons ne possèdent pas de jardin (du moins pas sur la façade avant), les habitants ont construits des clôtures. Celles-ci créent une distance entre la maison et la rue. Si on comprend bien l'intérêt privé des habitants à ce recul, on peut déplorer la réduction des espaces publics, mais surtout l'absence de qualité, souvent inexistante, de ces clôtures.
Dans les querreux, où l'espace n'est pas public mais partagé, on observe également cette semi-privatisation avec une fermeture progressive par la pose de clôtures.



La place de la voiture

Le stationnement est un problème qui est souvent revenu au niveau de la concertation avec les habitants.
Si les ruelles étroites n'ont pas été pensées à l'origine pour la voiture, les bourgs bénéficient tout de même d'espaces susceptibles de répondre à la demande. Des stationnements groupés pourraient être mis en place. D'où l'intérêt également de favoriser les déplacements à pieds ou en vélos par des cheminements adaptés et sécurisés.



Des besoins en stationnements importants dans certaines rues





Les entrées de bourg

Le bourg de Thairé apparaît nettement dans le paysage lointain. A quelques kilomètres du village, le clocher domine la silhouette urbaine, entourée par une masse boisée surplombant les quartiers pavillonnaires en périphérie. Cependant à l'approche du bourg, la morphologie urbaine devient de moins en moins lisible.
Ceinturé par la nationale D110 et D111, le village disparaît au profit d'épaisses haies.
Les carrefours qui permettent de pénétrer dans le bourg ont un traitement routier. Composé de large carrefours et giratoire, des terres-pleins qui ne correspondent pas avec l'ambiance du coeur de bourg, semblent démesurés par rapport à l'importance du trafic.
L'entrée vers le village se fait donc en deux temps :
- Les premières séquences en périphérie, le long des nationales longent les quartiers pavillonnaires. Cette typologie bâtie ne laisse que trop peu d'ouvertures en direction du coeur de bourg, si bien que lorsque l'on suit l'itinéraire de contournement rien ne laisse transparaître du charme de ce petit village.
- Les deuxièmes séquences (bis), en pénétrant davantage au coeur du bourg se détachent de l'aspect routier pour amorcer des ambiances plus urbaines.

L'écologie des bourgs

Le végétal n'a pas seulement disparu des clôtures. De manière général, on a tendance à supprimer tout espace végétalisé au profit d'espaces imperméables plus faciles à entretenir.
Ce phénomène est assez généralisé, qu'il s'agisse des espaces publics (trottoirs, pieds de murs dans les ruelles...) ou privés (jardins de devant transformés en espaces de stationnement pour la voiture, pieds de murs "nettoyés"...).
Cela a un impact important sur l'environnement et la pénétration des eaux de pluie dans le sol.
Cela a également un impact paysager très fort. En effet, comme cela a été dit pour les clôtures, l'ambiance de la rue tient beaucoup au "paysage d'emprunt" des jardins privés. Si les jardins sont plantés, la rue dégage une impression de vie ; les arbres et les plantes changent au fil des saisons, bougent avec le vent...
Une rue sans végétation procure une impression beaucoup plus monotone et rigide.
La densification pose également question ; lorsque d'anciens jardins sont urbanisés, la perte en sols perméables et en ambiance végétale est importante.





Des espaces publics qui gagnent à laisser un peu de place à la végétation





Des espaces de stationnements qui peuvent être aussi des espaces végétalisés

I.3. Morphologie urbaine - *Préconisations*

Les bourgs anciens

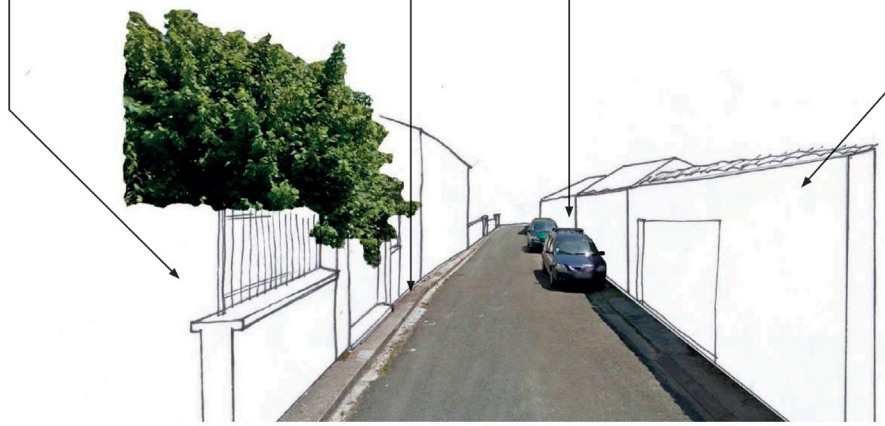
Ce qu'il faut éviter :

Clôtures opaques qui ferment le paysage de la rue et se traduit par un couloir

Pied de mur bétonné

Le stationnement dans les rues du centre bourg occupe une place trop importante n'invitant pas à pratiquer ces rues à pieds ou à vélo

Les hauts murs renforcent l'effet couloir et peu chaleureux de l'espace public



Ce qu'il faut encourager :



Favoriser les clôtures ouvertes et la végétation débordante

Planter des arbres à faible développement dans les cours et jardin de devant

Réduire l'étendue d'enrobé permet d'atténuer la caractère circulé de la voie

Minimiser les largeurs de voirie au minimum ou bien traiter l'ensemble à plat pour marquer un espace piéton plutôt qu'une voirie en enrobé

Planter les pieds de mur

Reporter les stationnement dans des poches en périphérie

La mise en valeur des rues est l'affaire de tous. La qualité des clôtures et les plantations en pieds de mur, notamment, sont liées à la volonté des habitants de valoriser leur rue.

Palette végétale :

Pied de murs ou clôtures

Basses :
Aster rampant - Aster ericoides 'Snowflurry'
Campanule des murailles - Campanula muralis
Vergerette - Erigeron karvinkianus
Geranium vivace - Geranium phaeum
Pavot de Californie - Eschscholzia californica
Corbeille d'argent - Iberis sempervirens
Echinops bannaticus
Pavot - Papaver
auges - Salvia
Thyms - Thymus
Sedums

Intermédiaires :
Aster - Aster divarticus
Rose trémière - Alcea rosea
Belle de nuit - Mirabilis jalapa
Grande marguerite - Leucanthemum X superbum
Herbe aux ecouvillons - Pennisetum alopecuroides

Grimpantes : Chèvrefeuille - Lonicera
Clématite - Clematis
Rosiers grimpants
Akébie à cinq feuilles - Akebia quinata
Jasmin étoilé - Trachelospermum jasminoides
Vigne vierge
Hortensia grimpant - Hydrangea petiolaris
Passiflore - Passiflora carulea
Glycine sur treillage

Cour ou jardin

Basses : identique à celles des pieds de murs ou clôtures

Intermédiaires : identique à celles des pieds de murs ou clôtures

Arbustes : Tamaris - Tamarix
Arbousier - Arbutus unedo
Troène commun - Ligustrum vulgare
Poivre de Moine - Vitex agnus-castus
Spirée / Potentille / Perovskia

Arbres tiges à petit développement :
Erable de Buerger - Acer buergerianum
Amélanchier
Lilas des Indes - Lagerstroemia indica
Arbre de judée - Cercis siliquastrum
Troène du Japon - Ligustrum japonicum
Prunier à fleurs - Prunus serrula / Prunus avium
Tamaris - Tamarix
Prunus incisa 'Ariane'
Pommier ornemental (sans fruits) - Malus trilobata
Divers fruitiers - Pommiers - Poiriers - Pruniers

Références :





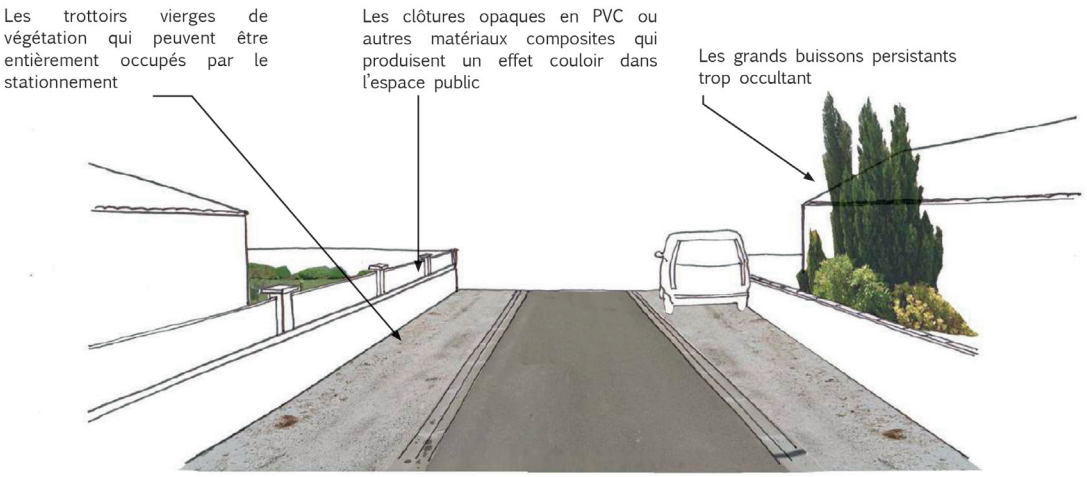




I.3. Morphologie urbaine - *Préconisations*

Les quartiers récents

Ce qu'il faut éviter :



Ce qu'il faut encourager :



Les nouveaux projets de lotissement prendront en compte les éléments ci-dessus. L'espace entre la clôture et l'espace public (sur une bande de 60 cm) sera entretenu par les habitants (plantations).

Palette végétale :

Pied de murs ou clôtures

Basses :
Aster rampant - Aster ericoides 'Snowflurry'
Campanule des murailles - Campanula muralis
Vergerette - Erigeron karvinkianus
Geranium vivace - Geranium phaeum
Pavot de Californie - Eschscholzia californica
Corbeille d'argent - Iberis sempervirens
Echinops bannaticus
Pavot - Papaver
auges - Salvia
Thyms - Thymus
Sedums

Intermédiaires :
Aster - Aster divarticus
Rose trémière - Alcea rosea
Belle de nuit - Mirabilis jalapa
Grande marguerite - Leucanthemum X superbum
Herbe aux ecouvillons - Pennisetum alopecuroides

Grimpantes : Chèvrefeuille - Lonicera
Clématite - Clematis
Rosiers grimpants
Akébie à cinq feuilles - Akebia quinata
Jasmin étoilé - Trachelospermum jasminoides
Bignone - Campsis
Hortensia grimpant - Hydrangea petiolaris
Passiflore - Passiflora carulea

Jardin du devant

Basses : identique à celles des pieds de murs ou clôtures

Intermédiaires : identique à celles des pieds de murs ou clôtures

Arbustes : Tamaris - Tamarix
Arbousier - Arbutus unedo
Rhamnus alaternus - Nerprun alaterne
Viorne obier - Viburnum opulus
Noisetier commun - Corylus avellana
Troène commun - Ligustrum vulgare
Viorne de David - Viburnum davidii
Poivre de Moine - Vitex agnus-castus
Spirée / Potentille / Perovskia

Arbres tiges à utiliser dans les rues et jardins :
Alisier Torminal - sorbus torminalis
Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
Erable de Buerger - Acer buergerianum
Micocoulier - Celtis australis
Erable champêtre - Acer campestre
Arbre de judée - Cercis siliquastrum
Troène du Japon - Ligustrum japonicum
Prunier à fleurs - Prunus serrula / Prunus avium
Savonnier - Koelreuteria paniculata
Tamaris - Tamarix / Frêne - Fraxinus
Divers fruitiers - Pommiers - Poiriers - Pruniers

Références :



Ici les limites opaques et hautes donnent un effet couloir à cette rue. Toutefois les plantations en limite privée adoucissent le rapport public/privé





I.4. Typologie du bâti - *Etat des lieux*

L'architecture traditionnelle



Les maisons de journaliers

Ces maisons basses sont implantées dans les centres bourgs à l'alignement des rues et en continuité du front bâti. Etablies de plain-pied, ou comportant un petit grenier, elles présentent une façade composée d'une porte et d'une ou deux fenêtres. Leur décor se limite à des encadrements de baies en pierre de taille.



Les maisons de bourgs

Les maisons de bourg constituent l'architecture dominante des coeurs de bourgs anciens. Elles se différencient des maisons basses de journalier par des volumes souvent plus importants, et des maisons de querreux par leurs façades ordonnancées.
Ces maisons datent souvent du XIXe siècle. Leurs volumes coïncident avec la forme des îlots. Elles conservent le plus souvent les toits à deux pans, hormis dans les angles de rue. Le toit peut alors être à quatre pans.
Constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, les façades possèdent de deux à cinq travées selon l'importance de la maison.
Elles sont simples et la répartition des ouvertures est très systématique : les baies de l'étage étant le plus souvent axées sur celles du rez-de-chaussée.
Leur décor est également plus marqué : encadrements de baies en pierre de taille, chaînage d'angle, corniche. La composition de la façade peut, de plus, être soulignée par un bandeau central et un soubassement en pierre de taille.

Les maisons de querreux

Il s'agit de maisons de bourg implantées en bordure d'un querreux.
Ainsi, tout comme les maisons de bourg, elles sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, mais leurs organisations et leurs façades se sont adaptées à la forme du querreux. Les façades ne sont pas toujours ordonnancées (baies superposées) et la taille des baies peu varier légèrement.
Ces maisons souvent très souvent accompagnées de dépendances attenantes, qui présentent des fenêtres et des portes généralement plus petites.





Les maisons de maîtres

On entend par maisons de maîtres ou maisons bourgeoises, les habitations qui affichent un certain statut social. Leurs dimensions et le raffinement de mise en oeuvre révèlent la prospérité des propriétaires.
Il en existe de différentes époques, mais elles sont toujours constituées d'un logis principal caractérisé par :
- un étage sur le rez-de-chaussée
- une façade présentant une composition symétrique avec alignement des ouvertures
- des toits à quatre pans

Les maisons de maîtres peuvent être intégrées au tissu urbain (à l'alignement de rue), mais elles sont le plus souvent en retrait de l'alignement avec un petit jardin fermé par un muret surmonté d'une grille, voir dans un îlot isolé et accompagnée d'un jardin clos de murs.

Les longères agricoles - fermes

Il existe quelques fermes à l'extérieur des zones urbaines, dans les "écarts d'urbanisation", mais la plupart sont associées au tissu urbain des centres bourgs. Ce sont d'anciennes exploitations agricoles, qui possèdent donc l'ensemble des éléments nécessaires à ces dernières.
Elles présentent une organisation fermée sur une cour, ceinturée de diverses constructions prolongées par des murs de clos à l'alignement de la rue.
Cette composition comprend :
- la maison d'habitation, généralement implantée au centre de l'organisation et orientée vers les sud,
- des dépendances, implantées de part et d'autre de la maison, qui servaient à accueillir les outils et/ou les animaux,
- un haut mur de pierre percé d'un grand portail ou un mur bahut surmonté d'une grille.



Les bâtiments agricoles

Ils sont liés à une longère agricole et implantés dans la même cour, ou bien dépendant d'une maison de bourg ou de maître et implantés directement sur la rue.
Il peut s'agir de granges ouvertes ou fermées ou de petites dépendances. Ces bâtiments sont construits avec les mêmes matériaux que les bâtiments d'habitation (pierres, tuiles...). Ils sont généralement plus simples, sans décor, et parfois avec un simple enduit à pierre vue, alors que les habitations possèdent des enduits couvrants.





Les édifices publics du début du XXe siècle

L'architecture publique reste très ponctuelle, mais ses caractéristiques en font un élément remarquable du tissu urbain, par ailleurs très homogène.
Les deux ensembles bâtis constituant cette catégorie sont : la mairie et la poste, dans le centre bourg de Thairé.
Les façades présentant toutes une trame d'ouverture aussi rigoureuse que l'architecture traditionnelle, comportent un ensemble de détails absents de la modénature habituelle : fronton, baie en plein cintre, épis de toiture...
Afin de mettre en valeur ces édifices au rôle particulier, d'autres éléments ont été mis en oeuvre : façades entièrement réalisées en pierre de taille, toiture en ardoise pour la mairie ou cachée par un acrotère important pour la poste.

L'architecture récente

L'architecture moderne commence avec les premières maisons des années 50-70.
Souvent en retrait de la rue, construite sur deux niveaux, la maison comporte un rez-de-chaussée réservé à la voiture et aux pièces annexes, notamment la cave. Accessible par un mouvement de terrain ou un escalier, l'étage, lieu de vie, s'inspire du «way of life» à l'américaine : lumière, confort, arts ménagers en influencent la conception.
Dans les premières extensions linéaires on trouve quelques de maisons en rez-de-chaussée surélevé, caractérisées par leur balcons et escaliers extérieurs.
Les périodes suivantes, qui se poursuivent aujourd'hui, sont marquées par un retour des principales pièces à vivre au rez-de-chaussée, donnant directement sur le jardin ou la terrasse.
Puis l'architecture se tourne vers la petite maison charentaise en rez-de-chaussée. C'est elle qui domine dans les lotissements les plus récents. Il existe une démarcation assez sensible du style par rapport à l'après-guerre ; la maison est, le plus souvent, conçue sur un seul niveau et composée de volumes simples. Ces maisons basses sont au départ conçues de manière linéaire, puis le volume se complexifie un peu avec des éléments de volume décrochés (garage...)
Plus récemment, l'architecture se détache de la maison linéaire de plain-pied pour s'inspirer d'autres architectures, celle des bâtiments agricoles notamment.



Maison compacte en rez-de-chaussée surélevé (années 50-70)



Maison de plain-pied linéaire (années 70-90)



Maisons de plain-pied avec volume décomposé (années 2000-10)



Maisons dites contemporaines, qui s'inspirent des bâtiments agricoles (années 2000-10)

Les autres éléments du patrimoine des bourgs, liés à l'architecture traditionnelle

Les murs en pierre

Comme pour les bâtiments, les murs de clôture sont réalisés à double parement avec un remplissage central en pierre concassée.
Le chaînage est assuré par un empilement de pierres taillées dans les angles et aussi par le couronnement.
Les parements sont enduits à fleur de moellons.

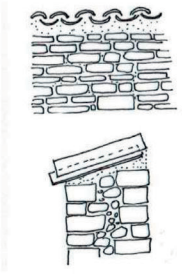
Le couronnement peut être soit :
- un chanfrein en moellons rejointoyés au mortier couvert en tuiles.
- une banquette en granit pour les murs les plus bas, ou murs bahut supportant une grille (généralement utilisés pour les clôtures de maisons bourgeoises).

Le couronnement assure la stabilité du mur et protège des infiltrations d'eau.





Murs en moellons recouverts d'un enduit à fleur et recouverts de tuiles



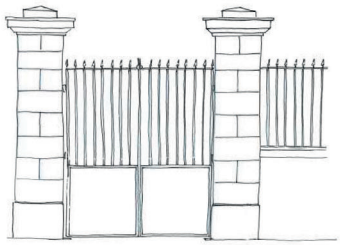
Couronnement d'un mur, en tuiles




Muret surmonté d'une grille et portail encadré de piliers en pierre de taille et brique

Les portails

Les portails sont majoritairement réalisés en ferronneries peintes encadrées par deux piliers en pierre de taille aux couronnement moulurés.
Les portes de portails sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.
Pour permettre l'accès aux jardins situés derrière ces murs, des portillons piétons sont parfois ménagés dans ces murs.



Portail encadré de piliers en pierre de taille




Portails accompagnés d'un portillon piéton





Les puits

Les puits sont également liés à l'architecture traditionnelle des bourgs. Ils sont généralement implantés dans les querreux et desservent ainsi plusieurs maisons.
Ils sont réalisés en pierre et surmontés, le plus souvent, d'une potence en fer forgé.

I.4. Typologie du bâti - *Modifications en cours*

Les interventions sur le bâti

Malgré le caractère attractif de la commune, on rencontre çà et là des bâtiments abandonnés ou en ruine.
Etant en très mauvais état, les travaux pour les rénover sont importants et peuvent dissuader les propriétaires de les entreprendre. Pourtant, ces bâtiments ont souvent encore un rôle à jouer dans le paysage des bourgs en tant qu'élément de continuité urbain ou témoin d'une architecture ou d'une activité agricole.

Les bâtiments qui ne sont pas abandonnés ont bien souvent fait l'objet de travaux de restauration. Mais on peut déplorer dans ces interventions, une tendance à la simplification. Ainsi, la maison présentée ci-dessous a bien été entretenue, mais lors de divers travaux, elle a perdu son balcon, les lambrequin de sa toiture... ce qui faisait en somme sa particularité.
Chaque détail d'une construction compte à l'échelle de la rue et du bourg, comme on va le voir par la suite.

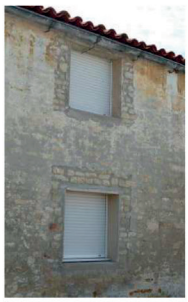
Des interventions de rénovation ou de modification du bâti jouent également un rôle important dans la banalisation de la qualité architecturale de la commune.
Les principales interventions qui peuvent porter atteinte à l'identité architecturale des bâtiments sont la modification des proportions des baies, la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants PVC, portes standards...) et de matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer).
Ces modifications, qui peuvent parfois paraître anodines, en s'accumulant peuvent transformer radicalement, et souvent de manière irréversible, une construction. Se multipliant, elles peuvent, à terme, faire perdre son harmonie architecturale aux bourgs de Thairé.



La pose d'éléments standardisés qui banalisent le bâti et la rue



La création de porte de garage sans tenir compte de la composition de la façade et en employant des matériaux inadaptés au bâti ancien





Le percements d'ouvertures aux proportions non adaptées et la réalisation d'enduits ciment





Une implantation au sol dans le jardin est préférable lorsque cela est possible

Les éléments techniques

L'implantation d'éléments techniques influent aussi sur la transformation du bâti.
Qu'il s'agisse de panneaux solaires, de pompes à chaleur, d'antennes ou bien même de boîtes aux lettres, une réflexion préalable quant à leur intégration est absolument nécessaire.



Des boîtes aux lettres qui ne sont pas intégrées aux constructions ou aux clôtures et qui perturbent la lisibilité des lieux



Des pompes à chaleur et antennes paraboliques qui mériteraient une meilleure intégration

I.4. Typologie du bâti - *Préconisations*

Voir III. Fiche "Bourgs anciens"

II. UNE AMBITION COLLECTIVE

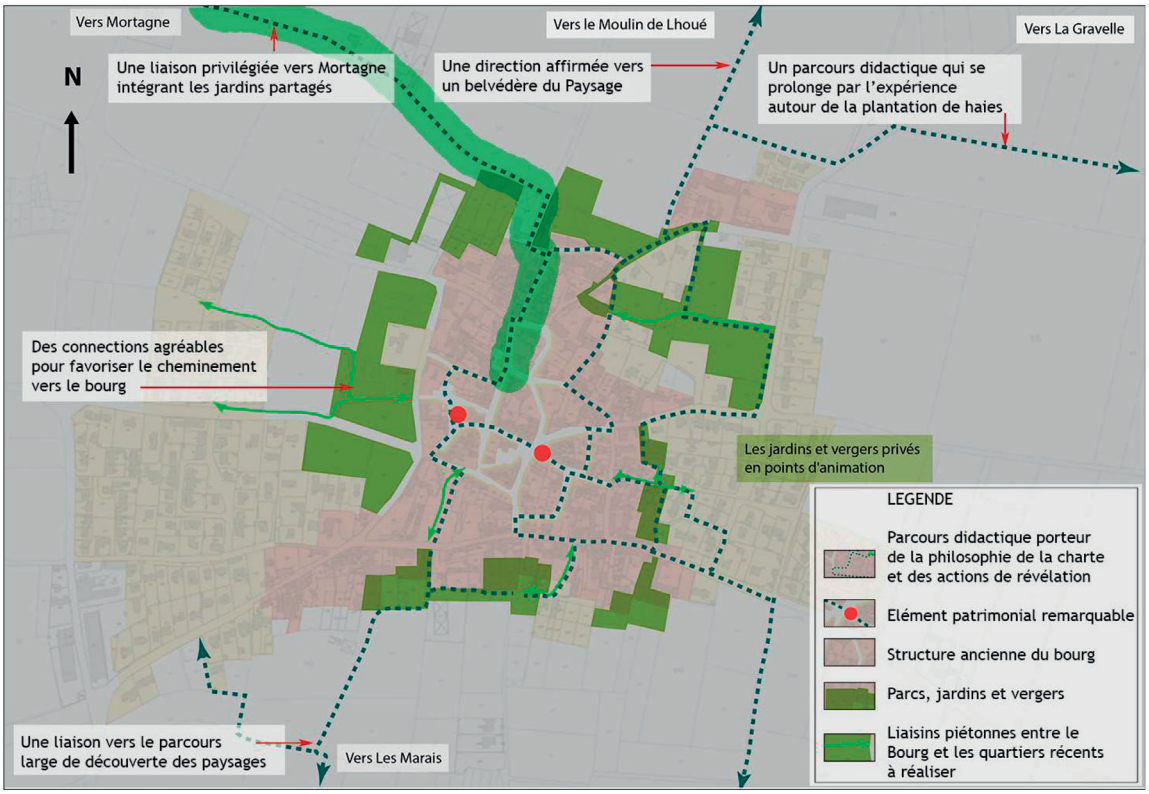
II.1. Le parcours

Comprendre et Vivre Thairé c'est avant tout, reconnaître les caractéristiques et les valeurs de ce territoire. Le choix d'habiter ce lieu peut être dû à la proximité de l'agglomération génératrice d'emplois et offrant une palette de services sans pour autant être soumis aux contraintes financières lié à l'immobilier. Néanmoins, habiter Thairé c'est aussi rechercher une qualité et une autre manière de vivre.

L'idée de faire d'un parcours une ambition collective permettrait à chaque habitant, à chaque usager de s'approprier d'une autre façon le cadre qui l'environne pour un loisir de proximité. A l'image de certains territoires le projet collectif peut-être porté (ou tout au moins révélé) par un parcours didactique :

En partant du bourg, il permettrait de partir à la découverte des paysages, de les comprendre et ainsi de montrer la spécificité de Thairé en position de « Sentinelle de la mer » :

- Un parcours au cœur du bourg qui procure un double imaginaire
  - Thairé secret qui peut faire parler son architecture entre ses puits et ses ruelles
  - Thairé à venir respectant son architecture et servant de point d'attraction pour les visiteurs
- Un parcours qui se prolonge sur l'ensemble du territoire
  - Thairé hier dans sa position proche de la mer
  - Thairé aujourd'hui dans sa capacité à créer du lien
  - Thairé demain comme une étape sensible au sein des grandes trames vertes du territoire



Un parcours didactique, complément des sentiers de découverte mis en place



Jardin en Lorraine



Lecture de paysage

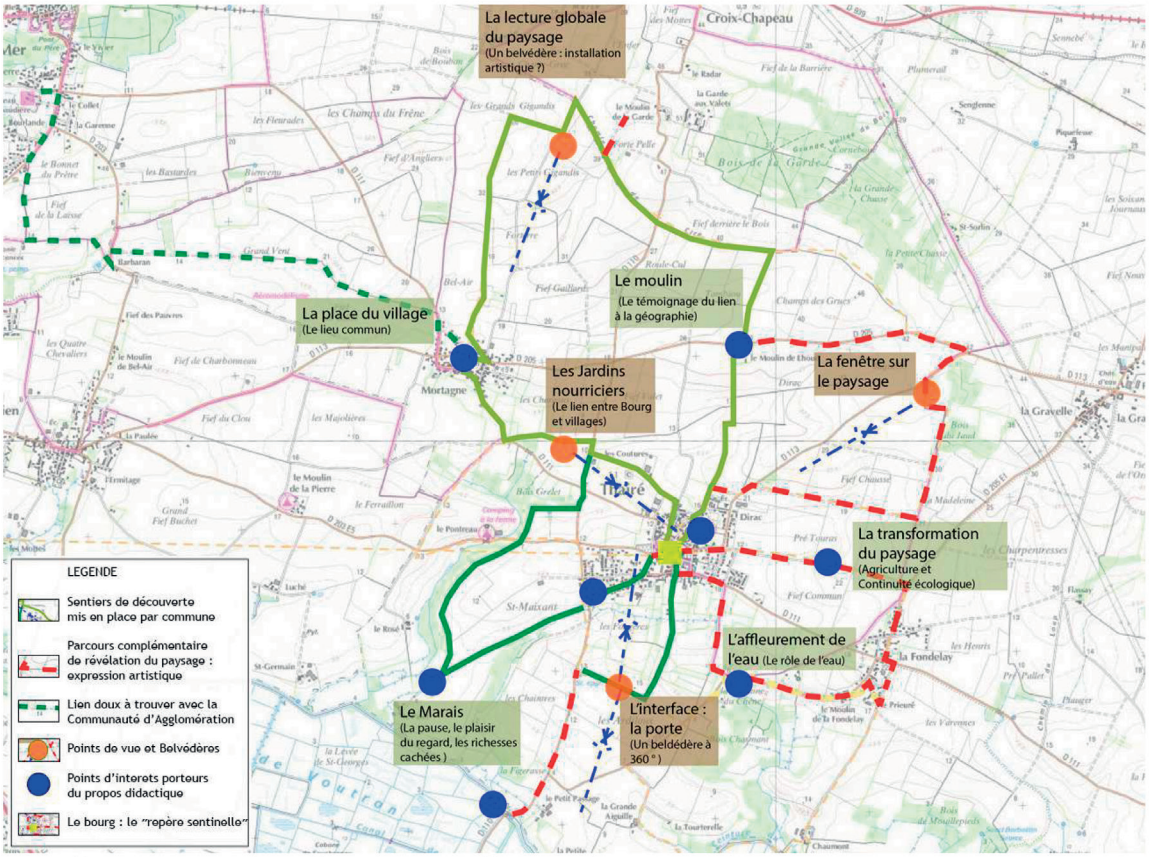


Les jardins partagés de Thairé

En s'appuyant sur les travaux engagés par la collectivités par notamment la mise en place de sentiers de découverte, il conviendrait de conceptualiser un tel parcours par une mise en scène des différents espaces traversés :

- Des passages ciblés pour donner matière à voir le paysage
- Des œuvres artistiques qui renforcent le propos (ex Belvédère de Séon aux abords de Marseille)
- Des belvédères comme point d'attraction et de révélation du paysage.

Indirectement, il a vocation à faire prendre conscience que certaines interventions sur les franges urbaines (clôtures en fond de parcelles des nouveaux secteurs d'habitat) ou les abords des activités de grande importance (intégration paysagère soutenue par de la végétation mono essence et persistante des siège d'exploitations) peuvent faire perdre la qualité des paysages de la commune.



Sentiers découverte et esquisse de complément d'un parcours didactique sur le paysage



Belvédère de Séon



Belvédère des Lichens



Versailles - Xavier Veillan

II.2. L'intégration du stationnement

La gestion du stationnement des véhicules des riverains au cœur d'un bourg à configuration dense se règle difficilement par des conditions réglementaires obligeant les particuliers à accueillir les voitures sur la parcelle. Les conséquences qui en résultent sont :
- La disparition de la configuration même des îlots bâtis, par la démolition des dépendances et des clôtures (la limite entre espace public et privé devient peu claire)
- La dénaturation des rez-de-chaussée par la présence de garages

La qualité de la structure urbaine mérite que l'on s'attache à la préserver tout en permettant la continuité et le maintien de ses habitants.

Les rues et ruelles sont dans la plupart des cas étroites. Le maintien des voitures directement sur l'espace public génère divers conflits :
- De voisinage : « le premier arrivé est le premier servi »
- De circulation des piétons et vélos : des cheminements peu aisés et sans agrément
- De circulation des véhicules de services et de secours
- D'esthétique et de valorisation : les alignements de voiture ne permettent pas de révéler le caractère des façades ...

La réflexion sur le stationnement est à associer à la préservation de l'écrin de verdure. L'enjeu consiste à mettre en place une structure d'espaces de stationnement paysagers de petites dimensions répartis sur le pourtour de la partie ancienne du bourg. Ces espaces pourraient assurer aussi la fonction de ressources en conservant aussi la fonction de vergers et de jardins potagers de proximité.



Des rez-de-chaussée dénaturés par les portes de garage

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules sera géré par leurs propriétaires, soit :
- sur la parcelle privée (à condition de ne pas dénaturer la façade avec une porte de garage non cohérente avec le bâti)
- sur les places existantes matérialisées dans les rues
- sur des zones de stationnements groupés existants ou à créer

A titre indicatif , l'élément cartographique (ci-dessous) montre que le bourg a la capacité de pouvoir intégrer des espaces réservés au stationnement dans les secteurs où la densité de bâti ne permet pas de répondre à tous les besoins.



Une organisation maîtrisée du stationnement

Ces poches de stationnement pour être utilisées doivent être réfléchies avec les usagers et surtout être disposées à une distance raisonnable.
La première simulation permet de faire apparaître 5 poches de stationnement potentielles qui pourraient répondre aux besoins complémentaires. La proposition constitue plus un principe qu'une réelle solution. Ces espaces peuvent être préservés dans le cadre de la révision du PLUi sous forme d'emplacements réservés avec un objectif de destination d'usage collectif.

En harmonie avec les autres actions d'ambition collective, ces espaces de stationnement peuvent servir d'accueil des visiteurs invités à découvrir les paysages (la sentinelle de la Mer) et la spécificité architecturale du territoire.

Cette action peut apparaître comme contraignante, mais elle est surtout innovante vis-à-vis des autres territoires :

- Elle peut servir de manière d'afficher la commune : « une autre manière de révéler son cadre de vie »
- Les vergers collectifs servant aussi de stationnement peuvent être le support d'animations collectives et saisonnières (ramassage des fruits, confiture collectives, etc...)



Exemple de verger servant également de parking

Le stationnement dans les quartiers d'habitat récent

Il convient, hors du bourg ancien, d'inviter les habitants à intégrer le stationnement sur leur parcelle. Pour les nouvelles opérations le règlement devra prendre en compte ces éléments et les aménagements des parties publiques ne devront permettre qu'exceptionnellement l'accueil de voitures (les visiteurs).



Parking public au pied d'un édifice classé, situé entre bourg et quartiers récents - GOURGE (79)



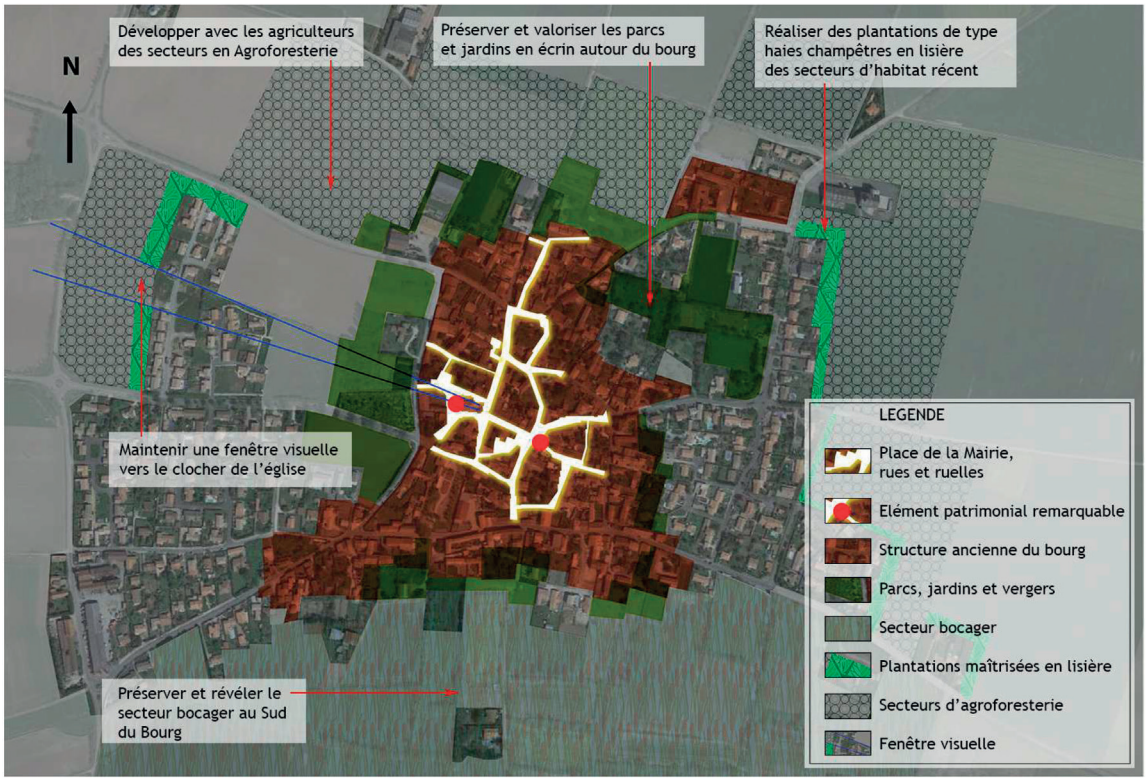
Opération d'habitat les Reigniers à VERTOU (44) : le stationnement privé se gère sur la parcelle

II.3. Les parcs et vergers

La spécificité des deux principales entités urbaines que constituent le bourg et Mortagne repose certes sur la qualité architecturale du bâti, mais surtout sur la forte présence d'ensemble de jardins, vergers et secteurs bocagers ceinturant les parties anciennes du bourg.

Ces parties écrins de verdure participent largement de la qualité des paysages de ce territoire.
A l'heure où les surfaces agricoles doivent être préservés, il peut apparaître aisé de créer une continuité urbaine en accueillant les nouvelles constructions sur ces espaces intermédiaires entre bourg anciens et opérations récentes d'habitat.

Or, la potentialité de la révélation du cœur du bourg réside justement dans l'existence de cette ceinture verte qui constituait la base de l'espace vivrier du bourg traditionnel.



Vergers et parcs : un écrin pour le bourg pour une meilleure révélation *PROPOSITION DE PROTECTION DYNAMIQUE*

Ce choix de maintien de cette ceinture verte permettrait de :

- affirmer l'organisation urbaine et d'en faire un point attractif pour habiter le territoire : Venir habiter un bourg ancien dans un écrin de verdure
- maintenir des potentialités de production de légumes en synergie avec les jardins partagés réalisés en 2016 (entre Le Bourg et Mortagne)
- valoriser un support d'expressions et d'animations autour de la notion de jardin et de vergers (actions collectives autour du ramassage des fruits, de la fabrication de recettes , et de la dégustation...)
- faire traverser les trames vertes au sein du bourg pour connecter en particulier Mortagne et le Bourg : une ligne directrice utile pour un équilibre et d'échanges de biodiversité



Bourg de Thairé : parcelle importante entre bourg et quartiers récents ; une potentialité pour une révélation urbaine partagée



Simulation de requalification des franges du bourg : agroforesterie à "claire-voie" pour un bourg mis en scène



Exemple de réalisation collective de verger : comprendre et utiliser au quotidien



Exemple d'agroforesterie en secteur céréalier

II.4. L'implication participative

L'approche participative mise en place dans la cadre de la réalisation de cette charte architecturale et paysagère a mis en évidence qu'une partie de la population était particulièrement intéressée pour être active dans la valorisation du quotidien.
Pour preuve, les jardins partagés mis en fonctionnement en Mars 2016 ont trouvé très rapidement preneurs. Au-delà de l'intérêt privé, une démarche collective s'est mise en place pour faire perdurer cet espace. Dans le même temps l'action de fleurissement des pieds de murs par la sensibilisation et la fourniture de graines a connu une large résonnance.

Dans le même ordre d'idée, il apparaît important de lancer une opération d'expérimentation de traitement de l'espace public par les habitants (riverains et usagers). Un espace public approprié c'est un esprit des lieux et une architecture révélés.
Le fleurissement en pied de mur constitue un bon moyen d'expérimentation.

Les préconisations font apparaître l'intérêt de mettre en place un parcours didactique qui puisse être porteur des fondements de la Charte architecturale et paysagère. La conception de ce parcours, complémentaire des circuits de découverte mis en place par la municipalité, pourrait être pensée avec les habitants, les riverains et les usagers. Cela permettrait de développer le "faire ensemble" à l'image des jardins partagés et favoriserait une transmission de la connaissance du patrimoine et de l'intérêt de préserver certaines spécificités de la commune. En particulier au niveau du paysage qui constitue un médiateur naturel, les actions peuvent avoir une réelle résonance implicative.



Avenue de la Libération, un espace expérimental à con-coqueter avec les riverains et plus largement les habitants



Identification des usages avec les habitants par une implication autour des aménagements - DISSAY 86 - EntrEliEux et didattica



Réalisation d'un square avec les habitants : Square Roser, Landy à Aubervilliers - didattica

Dans ce sens l'avenue de la libération par son rôle stratégique d'accès et de découverte du bourg pourrait servir de support d'implication. L'accès au bourg peut se mettre en scène principalement par rapport à cette voie.

Par ailleurs la rue de la libération constitue le principal point d'articulation entre le cadre bâti et le secteur bocager qualifiant les abords de la structure urbaine au Sud.

Le linéaire pourrait concerner dans un premier temps une cinquantaine de mètres linéaires pour une réalisation à titre expérimental.

La méthodologie reste à définir en fonction du niveau d'implication attendu et de la résonnance d'une telle proposition.

L'iconographie qui accompagne ce chapitre montre deux exemples de prise en charge des espaces publics par les habitants.



Principe de réalisation d'aménagement pouvant intégrer la participation des habitants - Opération en Cours - MOUGON EntrEliEux - SCAPE - Verdi

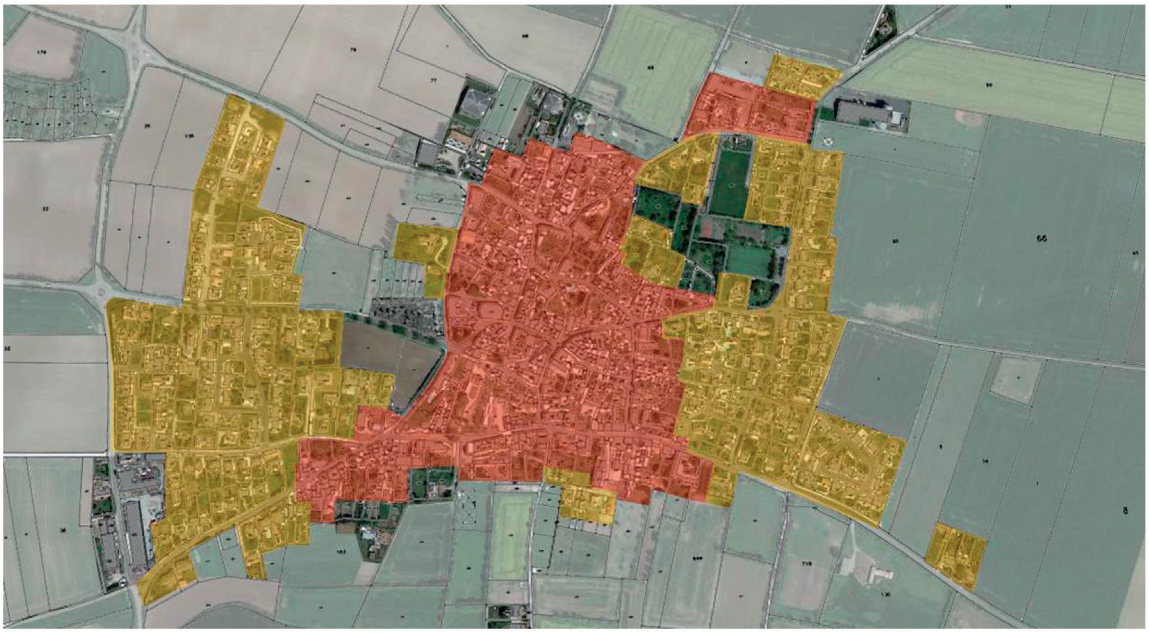
III. LES FICHES DE RECOMMANDATIONS

Deux grandes morphologies de quartier

La commune se compose de bourgs principaux (Thairé et Mortagne), et de hameaux dispersés sur le territoire communal. Les bourgs sont constitués de plusieurs entités urbaines découlant de l'évolution historique du territoire : les bourgs anciens, les extensions linéaires et les lotissements. Les fiches proposées pour la charte suivent cette structure territoriale :

- La fiche "Bourgs anciens" pour les bourgs anciens de Thairé et Mortagne, mais également pour les parties anciennes des hameaux périphériques
- La fiche "Quartiers récents" pour les parties urbanisées contemporaines, extensions linéaires, lotissements et constructions périphériques récentes autour des hameaux anciens.

Les cartes ci-dessous permettent d'identifier les différents quartiers à l'intérieur de bourgs de Thairé et de Mortagne.



Le bourg de Thairé : orange : le bourg ancien / jaune : le quartier récent

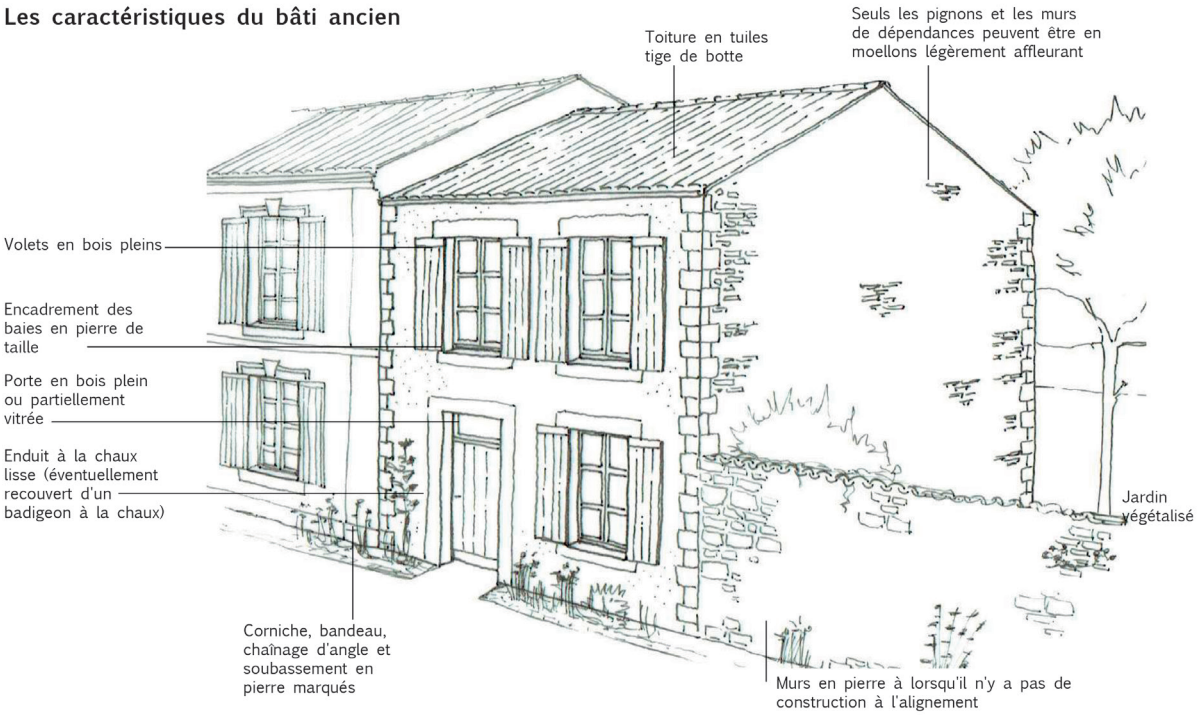


Le bourg de Mortagne : orange : le bourg ancien / jaune : le quartier récent

III.1. Les bourgs anciens

Rénover le bâti ancien - caractéristiques et préconisations

Les caractéristiques du bâti ancien



LES ERREURS À ÉVITER *(voir I.4 Typologie du bâti)*

- la modification des proportions des baies
- la pose d'éléments standards (fenêtres et volets roulants PVC, portes standards...)
- des matériaux non adaptés au bâti ancien (par exemple, l'enduit ciment qui rigidifie le bâti et l'empêche de respirer)
- l'implantation d'éléments techniques sans réflexion préalable quant à leur intégration
- les extensions ou ajout de vérandas sans cohérence avec la maison existante
- l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en PVC), qui pose plusieurs problèmes : l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable ; l'imperméabilisation de façades anciennes qui ont besoin de respirer pour ne pas engendrer de problème d'humidité à l'intérieur du bâti
- l'imperméabilisation et la minéralisation des sols

Exemples de rénovations réussies



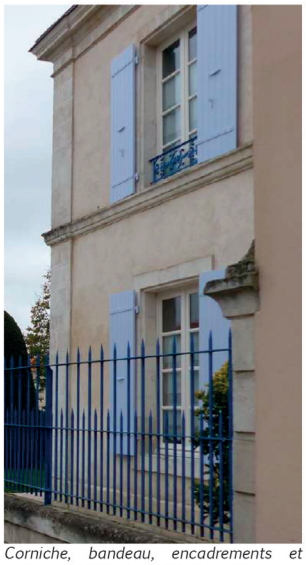




Chaînage harpé et enduit couvrant



Chaînage en pierre de taille et enduit à pierre vue sur une façade de dépendance



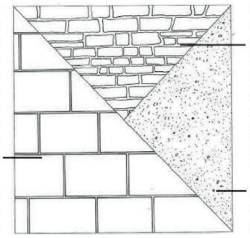
Corniche, bandeau, encadrements et soubassement en pierre de taille

Les maçonneries

Traditionnellement, les murs anciens étaient réalisés en moellons de pierres calcaires. Ils étaient enduits de mortier de chaux et sable taloché grossièrement, puis parfois badigeonnés au lait de chaux.
La pierre de taille n'est utilisée que pour les encadrements d'ouvertures, les chaînages d'angles et les seuils de portes.

Le soubassement peut être en pierre de taille, en saillie de 3 cm environ ou non, ou bien simplement marqué par un enduit plus foncé. Sa hauteur est variable ; en pierre de taille, il correspond à 2 ou 3 lits de pierre (0,75 à 1 m).

Les pierres de taille sont formées de bloc dont la dimension est de 0,33m d'assise par 0,40m à 0,60m de longueur. Suivant l'époque de la construction, la taille et la pose sont plus ou moins régulières.



Malgré l'irrégularité des pierres, le mur est monté par assises régulières avec une faible quantité de liant. Seules les pierres des murs de clôture, des murs des granges et quelques murs pignons de maisons restent apparents.

L'enduit est composé d'un mélange de sable, de chaux et d'eau. Posé en trois couches, il peut être complété par un badigeon de lait de chaux.

Les enduits

RAL 9010
RAL 9001
RAL 1013

Couleurs indicatives des enduits, variables selon le sable utilisé et l'utilisation ou non d'un badigeon au lait de chaux qui blanchit l'enduit.

Les mortiers de chaux résultent d'un mélange de chaux aérienne, de sable et d'eau de gâchage. L'enduit est posé en trois couches et peut être complété par un badigeon de lait de chaux.
Le sable donne sa couleur à l'enduit. Les sables sont de couleur claire, pas de rose ni d'ocre. La granulométrie du sable et sa mise en oeuvre permettent d'obtenir des teintes différentes.
L'enduit recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie et vient affleurer la pierre de taille des chaînages, piédroits, linteaux et allèges. Il est taloché fin et non gratté.
Les murs non enduits sont laissés aux bâtiments de services, aux communs, aux clôtures. Il est essentiel de ne pas retirer l'enduit des parties de façade en moellons. Les façades principales des habitations de notre région sont toujours finies par un enduit plein en affleurement de la pierre de taille.

Important :
- ne pas mettre à nu les moellons qui étaient enduits,
- ne pas utiliser de ciment, de peinture, de résine ni de doublage et bardage extérieur, qui engendrent des désordres sur les parois intérieures et dans les doublages, par l'humidité qu'ils bloquent dans les murs.

Les toitures

Les toits sont généralement à deux versants ; le faîtage est le plus souvent parallèle aux voies mais certaines organisations parcellaires impliquent parfois l'implantation des pignons le long des rues et ruelles arrières.

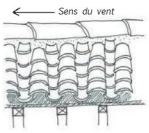
Les toitures sont majoritairement réalisées en tuile «tige de bottes» en terre cuite, de teinte nuancée du gris clair à l'ocre foncé.
Les faîtage, rives, arêtiers, solins sont réalisés en mortier de chaux aérienne et sable, et traités avec souplesse.
En pignon, les rives sont réalisées sans saillie, la finition est constituée de deux rangs de tuiles superposées mais légèrement décalées.
Les toits en croupe avec arêtiers sont relativement exceptionnels, on les observe essentiellement aux angles de rue où ils constituent le plus souvent, la seule traduction du traitement de l'angle.

L'ardoise est très peu utilisée. On la rencontre sur des toitures pentues que l'on retrouve principalement dans l'architecture plus prestigieuse du XIXe siècle (mairie).
La pose se fait au crochet. Les raccords de toitures, noues, sont traités en ardoises ou en zinc.



Egout de toiture avec tuiles débordantes





Faîtage en tuile



Egout de toiture avec chevrons dépassants





Rives de toit



Couverture en ardoise




Portes pour constructions modestes : maisons de journaliers ou de bourg

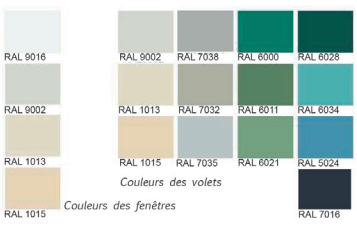



Portes plus travaillées pour maisons de bourg ou de maîtres






Les différentes fenêtres et volets



Couleurs des fenêtres

Couleurs des volets



Couleurs des portes

Les portes d'entrée

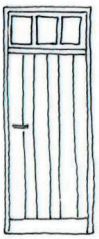
(caractéristiques et préconisations côté rue)

La porte donnant accès au logement est une porte à un vantail, composée de planches jointives en bois.
Elle peut être pleine (à imposte vitrée) ou partiellement vitrée sur les deux tiers maximum de sa hauteur.
On rencontre également des portes à double vantaux sur les façades des maisons de maîtres.
En remplacement, les portes aluminium et PVC sont interdites.

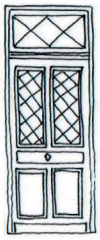
Les portes de grange et de garage

(caractéristiques et préconisations côté rue)

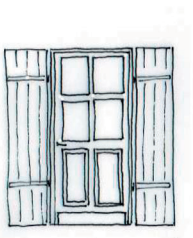
Elles sont en bois à lames jointives verticales, sans percement.



Porte pleine



Porte partiellement vitrée pour maison de bourg ou bourgeoise



Porte partiellement vitrée pour maison basse de journalier

Les fenêtres

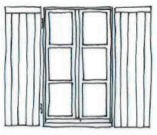
(caractéristiques et préconisations côté rue)

Les fenêtres les plus courantes sont à deux battants de trois ou quatre carreaux chacun. Habituellement de forme rectangulaire (plus hautes que larges), les dimensions des fenêtres traditionnelles sont : 0,80 m pour la largeur et 1,30 m pour la hauteur. Mais on rencontre également beaucoup de gabarits voisins : 1,00 m X 1,50 m, ou plus grands.
Les baies de dépendances peuvent présenter des tailles et des proportions plus variées.
En cas de remplacement, les fenêtres seront de préférence en bois. Les petits bois seront collés à extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).

Les volets

(caractéristiques et préconisations côté rue)

Ils sont en bois, constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcés ou non par des barres horizontales.
Ces dispositifs ne prévoient pas d'écharpe.
Des pentures métalliques permettent la fixation sur les gonds.
Les volets battants en aluminium peuvent aussi être envisagés.
Les volants roulants en PVC ou aluminium sont interdits.



Volets pleins



Volets pleins renforcés par des barres horizontales



Les différentes porportions des fenêtres traditionnelles

Les couleurs des menuiseries

(caractéristiques et préconisations côté rue)

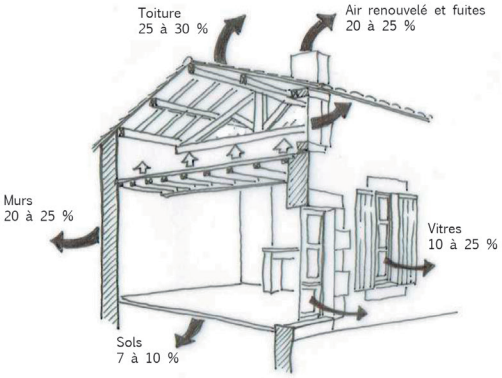
A l'origine, toutes les menuiseries (fenêtres, volets et portes) sont en bois peint. Les couleurs le plus souvent observées sont variées ; du mastic au bleu, en passant par le vert.
Les portes d'entrée et de grange sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.

Transformer le bâti ancien

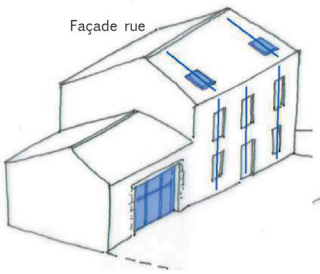
L'isolation

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux.
Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée).
- assainir et isoler les sols, poser un film contre l'humidité, un isolant et une dalle, support du sol fini,
- laisser respirer les murs (pas d'enduit ciment, de peinture ou d'isolant extérieur),
- en dernier lieu, procéder au doublage en prenant garde aux risques d'enfermer l'humidité. Assainir les pieds de façades par des solutions extérieures (drainage).

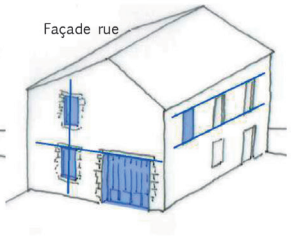
Les murs ne sont que la quatrième cause de déperdition de chaleur. Il est préférable de les conserver non doublés (extérieur et intérieur). Les murs intérieurs peuvent être simplement enduits ou chaulés. La chaux assainit et protège le mur à moindre coût.



Les déperditions de chaleur



Profiter des grandes ouvertures existantes (grange, dépendance...).
Aligner les châssis de toit sur les baies de la façade.



Aligner les différentes ouvertures. Conserver les façades ordonnancées et privilégier les nouveaux percements au niveau des façades arrières et des pignons.

Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.

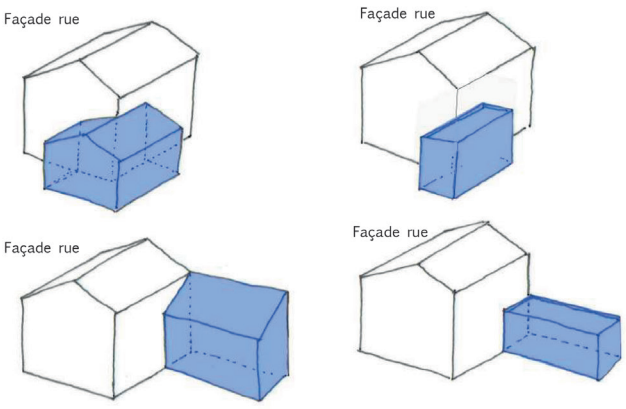
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respecte les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- réinvestir les grands volumes tels que les granges pour profiter des grandes ouvertures, et y installer des menuiseries adaptées,
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- conserver les proportions verticales,
- pour les appuis et les linteaux : ne pas faire d'appui saillant, y compris en cas d'utilisation d'appuis béton, qui seront réalisés au nu de la façade et couvert d'enduit.
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans sur-épaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.







Exemples de grandes baies à mettre en oeuvre dans une ancienne porte de grange où sur une dépendance



Différentes implantations possibles d'une extension

La réalisation d'une extension

L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale.
Dans tous les cas, l'architecture de la maison d'origine doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale. Ainsi, l'extension devra se faire à l'arrière (ou sur un côté) de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière, de préférence de plain-pied.
Pour une architecture mimétique, les matériaux seront cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...).
Pour une extension contemporaine, on pourra utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Une attention particulière sera portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.



Extensions mimétiques ou contemporaines

Ajout d'une véranda

Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume.
Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.



Vérandas cohérentes avec l'architecture traditionnelle

Ajout d'éléments techniques

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques (d'une superficie de 4 m² maximum), doivent être implantés, autant que possible, non visibles depuis l'espace public. On privilégie ainsi les implantations sur les toitures arrières, sur des appentis ou dépendances non visibles, ou au sol. Ces équipements seront limités à la consommation domestique.
Les groupes extérieurs PAC/Clim ne doivent pas être montés sur les façades, notamment les pignons, visibles de la rue et du voisinage. On privilégiera une implantation au sol ou dans des endroits où ils sont masqués et qui permet une atténuation du bruit.
Les antennes paraboliques et autres éléments techniques doivent également répondre à ces critères de discrétion.

Réaliser une construction neuve



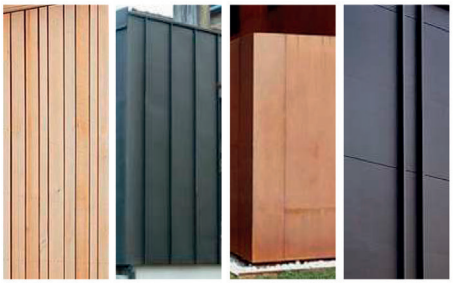
Maison neuve de type traditionnel alignée sur la rue et à deux niveaux



Maison de type traditionnel côté rue avec élément un peu plus contemporain à l'arrière



Maison de type traditionnel côté rue avec partie contemporaine en fond de parcelle



Quelques exemples de bardages contemporains de qualité (bois, zinc prépatiné, cuivre, acier)

Implantation et gabarit

Tous comme les constructions traditionnelles des bourgs, les nouvellles constructions sont édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, sauf si la construction prolonge un bâtiment existant d'une implantation différente.
En cas de retrait, un mur de clôture (ou autre élément bâti) marquera l'alignement.
Les volumes sont simples et orthogonaux.

Architecture

Les bourgs de Thairé sont riches de différentes typologies de constructions et peuvent encore évoluer avec le temps en accueillant différentes architectures, respectueuses du contexte traditionnel ancien de ces bourgs.
Ainsi, un choix est à affirmer quant au type de construction que l'on souhaite réaliser :
- une architecture d'accompagnement, qui s'inscrit avec discrétion dans le contexte traditionnel en respectant les principes de cette architecture,
- une architecture contemporaine en contraste avec l'architecture traditionnelle. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte.

Aspect

Toitures

Les toitures sont majoritairement à deux pans.
Les toitures sont en tuiles de terre cuite, avec une pente minimum de 27%.
La tuile à emboîtement est possible, bien que la tuile traditionnelle soit de type "tige de botte". La tuile est de ton "terre cuite".
Les éléments techniques situés sur les toitures ne doivent pas être visibles.

Pour les constructions d'architecture contemporaine *(en façade arrière ou en fond de parcelle uniquement)* :
Les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple) et comportent un acrotère.
Les éléments techniques situés sur les toitures doivent être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

Façades

Les façades sont recouvertes d'un enduit de ton clair (voir nuancier au chapitre "Rénover le bâti ancien") et d'aspect lissé ou gratté fin. Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.
Les encadrements sont soulignés, soit par un enduit légèrement plus clair ou bien un encadrement en pierre de taille (tout l'encadrement et pas seulement le linteau).

Pour les constructions d'architecture contemporaine *(en façade arrière ou en fond de parcelle uniquement)* :
L'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
Une attention particulière est portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
Les bardages seront de préférence en bois naturel à lames larges et verticales. D'autres bardages en lames ou en plaques sont envisageables en fonction de la situation de la construction (bois, zinc, cuivre, autre métal).
Les percements sont traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.

Les erreurs à éviter

- l'implantation des constructions en retrait de l'alignement
- la privatisation des querreux au détriment de leur usage commun
- l'imperméabilisation et la minéralisation des espaces privés et publics
- la mauvaise rénovation des murs en pierre ou leur remplacement par des murs en parpaings...

Les baies et les menuiseries côté rue

Les fenêtres
Les fenêtres sont plus hautes que larges.
Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisira des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci sont collés à extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).



Volets battants en bois (ou éventuellement en aluminium) avec penture de la même couleur que les volets

Les portes et les volets
Pour les volets battants et les portes d'entrée et de garage (sur les façades visibles de l'espace public), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégiera donc le bois ou l'aluminium.

Les portes d'entrée et de garage sont le plus simple possible (composées de planches jointives) ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

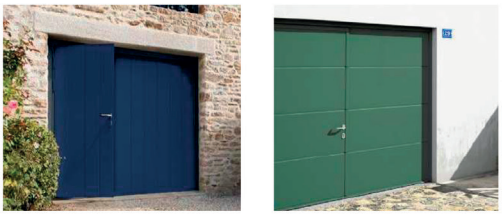
Les volets visibles de l'espace public sont battants, constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcées ou non par des barres horizontales (sans écharpe).
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, le type de volet est cohérent avec cette dernière (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades. Les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles depuis l'espace public.



Portes d'entrées traditionnelles simples

Les couleurs
Voir le chapitre "Rénover le bâti ancien"



Portes de garages simples sans décor ni oculus

Les extérieurs de la parcelle privée

Clôtures, murs et portails

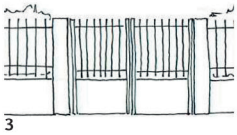
Les clôtures, les portails et la végétation des haies et des pieds de murs participent fortement aux silhouettes des rues.
Pour les plantations ont pourra se référer au chapitre *I. 3 Morphologie urbaine - Préconisations.*

Les clôtures

Les clôtures sont conçues de manière à s'harmoniser (forme et couleur) avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les clôtures sont constituées, soit :
- d'un mur en pierre (2 m maximum) couvert en tuiles perpendiculaires (**1**)
- d'un mur maçonné enduit (2 m maximum) couvert en tuiles perpendiculaires (**2**)
- d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublée si possible d'une haie (2 m maximum) ou de plantes grimpantes. (**3**)

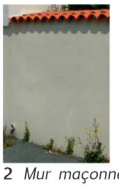
Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.



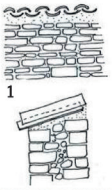
3



1 *Mur en pierre*



2 *Mur maçonné*





3 *Mur bahut surmonté d'une grille*

Les portails

Les portails sont de préférence en bois peint à lames verticales ou en ferronnerie traditionnelle.
Le barreaudage de la ferronnerie peut être doublé d'un festonnage. Ils seront en harmonie et cohérence (même nature de matériau et même hauteur) avec la clôture.
Dans tous les cas, le portail est droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme), sauf pour un portail remplaçant un portail ouvragé ancien et reprenant ses caractéristiques.



Portail droit en bois à lames verticales



Portail droit en ferronnerie occulté par un festonnage

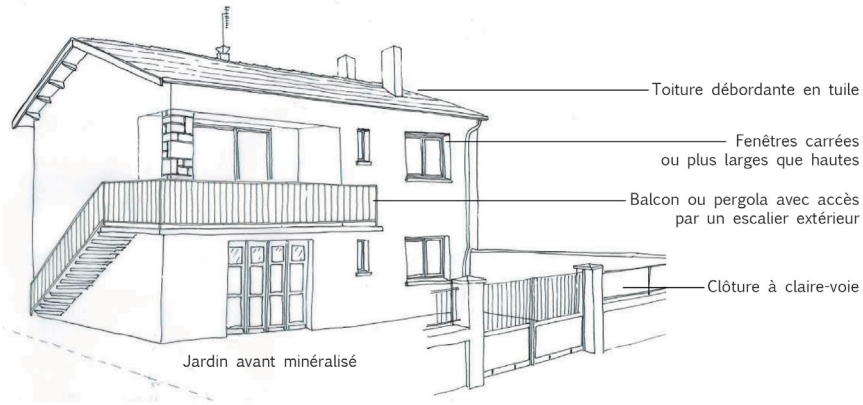
III.2. Les quartiers récents

Rénover le bâti existant récent - caractéristiques et préconisations

Les caractéristiques du bâti récent

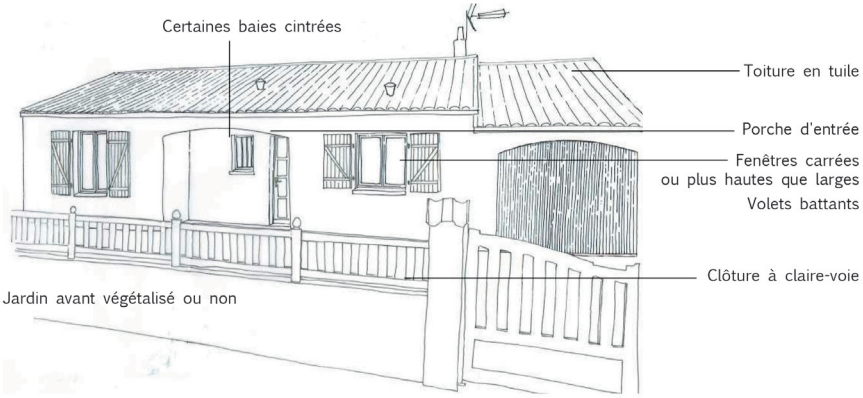
Maisons compactes en rez-de-chaussée surélevé (années 50-60)

La composition distingue clairement les parties utilitaires (garage, buanderie, atelier...) installées au rez-de-chaussée, des pièces de vie situées à l'étage.
Le jardin est un espace décoratif que l'on "contemple" depuis son logement de la même façon que depuis les fenêtres de l'appartement d'un grand ensemble d'habitat collectif de cette même époque.



Maisons de plain-pied linéaire (années 70-90)

Les périodes suivantes, qui se poursuivent aujourd'hui, sont marquées par un retour des principales pièces à vivre au rez-de-chaussée, donnant directement sur le jardin ou la terrasse.



Maisons de plain-pied (années 2000-10)



LES ERREURS À ÉVITER *(voir I.4 Typologie du bâti)*

- l'ajout de nouvelles baies ou châssis de toit mal proportionnés
- l'implantation d'éléments techniques sans réflexion préalable quant à leur intégration
- les extensions ou ajout de vérandas sans cohérence avec la maison existante
- l'ajout d'éléments de bardage (le plus souvent en PVC), qui pose plusieurs problèmes : l'aspect et la banalisation des constructions par l'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant et non recyclable
- l'imperméabilisation et la minéralisation des sols

La période contemporaine est marquée par l'apparition du béton armé et la diffusion industrielle d'une quantité, sans cesse croissante, de nouveaux matériaux : acier, parpaings de ciment, aluminium, plastique...

Les maçonneries

Pour les façades en béton des maisons de années 50-70, l'application d'une peinture claire en rénovation est souhaitable.
Pour les maisons plus récentes, on privilégie plutôt un enduit clair "gratté finement" ou "lissé" appliqué sur les parpaings.
Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.

Couleurs des enduits


Les tuiles de ton terre cuite

Les toitures

Si la tuile traditionnelle de type "tige de botte" reste la plus élégante, la tuile à emboîtement est également possible.
Les tuiles béton d'apparence trop régulière, ainsi que les tuiles de ton trop foncé (gris, noir...) sont interdites. On privilégiera, comme pour l'architecture traditionnelle ancienne, le ton terre cuite, de teintes nuancées.

Les baies et les menuiseries
(caractéristiques et préconisations côté rue)

De manière générale, on conserve les caractéristiques d'origine des façades.
Ainsi, les baies d'origines et leurs encadrements sont conservés en adaptant les nouvelles menuiseries (porte ou fenêtre) aux dimensions. De même, les loggias et les balcons ne sont pas fermés.

Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisit des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci sont extérieurs (et pas à l'intérieur du vitrage).

Pour les volets et les portes d'entrée et de garage (côté rue), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégie donc le bois ou l'aluminium.

La pose de volets roulants peut être envisagée sur des maisons n'ayant pas de volets ou des volets pliants dégradés. Dans ce cas, on cherche autant que possible à dissimuler les coffres des volets.
Les volets battants existants sur l'espace public sont conservés, même lorsque des volets roulants sont installés.

Les portes d'entrée et de garage sont le plus simple possible ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...


Volets battants colorés avec pentures de la même couleur que le bois ou l'aluminium


Volet roulant coloré avec coffre intégré à la maçonnerie, identique aux menuiseries


Portes d'entrée simples de type traditionnel ou contemporain


Portes de garage simples sans oculus ni décor



Couleurs des fenêtres



Couleurs des volets



Couleurs des portes

Les couleurs

Toutes les menuiseries sont colorées. Les vernis, les marrons et les tons bois sont à proscrire.
Les couleurs sont variées ; *du mastic au bleu, en passant par le vert.*
Les portes d'entrée et de garage sont peintes de la même couleur que les autres menuiseries ou bien de couleur plus foncée.
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

Transformer le bâti existant récent

L'isolation

L'efficacité d'une bonne isolation réside dans le choix de priorités à évaluer en amont des travaux. Par ordre d'intérêt d'économie d'énergie :
- calfeutrer les combles et les plafonds, source de grande déperdition,
- étancher les ouvertures, notamment le pourtour et l'appui (attention aux menuiseries étanches qui risquent de provoquer une condensation intérieure s'il n'y a pas de ventilation mécanique contrôlée.
- en dernier lieu, procéder au doublage.

L'isolation des façades des maisons récentes peut se faire par l'intérieur ou par l'extérieur. L'isolation extérieure est la plus efficace car elle enveloppe le bâtiment d'un manteau isolant, à condition d'être réalisée sur la totalité de la construction et de tenir compte des contraintes architecturales (parois vitrées, modénatures, balcons, avancée de toiture...).
L'isolation d'un simple pignon ne permet pas de régler les problèmes de ponts de thermiques et n'est donc pas efficace.
Le choix du matériau recouvrant l'isolant (enduit, bardage) sera fonction de la situation de la construction et de sa visibilité ou non depuis l'espace public. Les bardages seront de préférence en bois naturel à lames larges et verticales. D'autres bardages en lames ou en plaques sont envisageables (voir exemples au chapitre "réaliser une construction neuve").

La réalisation d'une extension

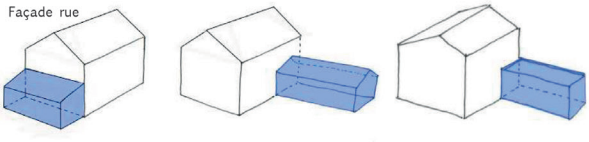
L'extension ne doit pas apparaître comme un «rajout», ni se multiplier. Elle doit s'intégrer en continuité de l'architecture de la construction d'origine.
L'extension peut prendre plusieurs formes : mimétique ou volontairement en contraste avec la construction principale. Dans tous les cas, l'architecture de cette dernière doit rester visible dans sa volumétrie et dans la composition de sa (ou ses) façade principale.

Pour les maisons sur rez-de-chaussée des années 50-60, l'extension peut être réalisée à l'arrière de la construction principale ou sur le côté et elle est limitée à un plain-pied.
Pour les maisons de plain-pied, l'extension peut se faire à l'arrière ou sur un côté de la construction principale et dans un gabarit moins important que celui de cette dernière. L'extension en surélévation est également possible.

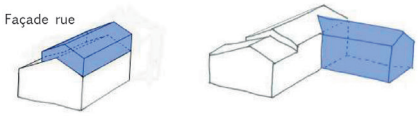
Pour une architecture mimétique, les matériaux sont cohérents avec la construction principale (toiture tuiles sur une extension de maison en tuiles...). Pour une extension contemporaine, on peut utiliser l'enduit, le bois, le verre ou le métal (ne pas employer plus de trois matériaux différents). Une attention particulière est portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Ajout d'une véranda

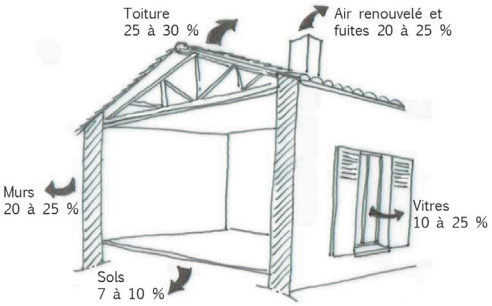
Ces volumes entièrement vitrés peuvent être admis à condition qu'ils s'inscrivent dans l'architecture de la maison par le choix des matériaux, les couleurs et le volume. Il faut donc éviter toute solution préfabriquée, s'adapter à la typologie de la maison et ne pas installer de véranda sur les façades côté domaine public.



Différentes implantations possibles pour une maison compacte en rez-de-chaussée surélevé



Différentes implantations possibles pour une maison de plain-pied



Les déperditions de chaleur

Le percement de nouvelles baies

Afin d'augmenter la luminosité de l'habitation on peut créer de nouvelles ouvertures. Equilibrer les ouvertures est un exercice difficile qui nécessite l'intervention d'un professionnel.
Lors de la création d'une nouvelle baie, on respecte les règles suivantes :
- ne pas élargir les baies existantes,
- ne pas modifier la composition des percements des façades principales, mais préférer des percements sur les pignons ou les façades arrières,
- limiter l'implantation de châssis de toit. Ceux-ci seront implantés dans le plan de la toiture (sans sur-épaisseur par rapport à la toiture) et verticaux.

Ajout d'éléments techniques

Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, les groupes extérieurs PAC/Clim, les antennes paraboliques et autres éléments techniques doivent être implantés de manière discrète. Ces équipements seront limités à la consommation domestique.
Ainsi, on privilégiera une implantation au sol ou dans des endroits où ils sont masqués.



Extension à l'arrière qui reprend les caractéristiques de la construction d'origine (couleur, pente de toit)



Extension à l'arrière dans un style contemporain en contraste avec l'existant



Surélévation de proportions et de hauteur limitées





Vérandas en continuité de l'existant : architecture de type charentais ou architecture de type contemporain

Réaliser une construction neuve

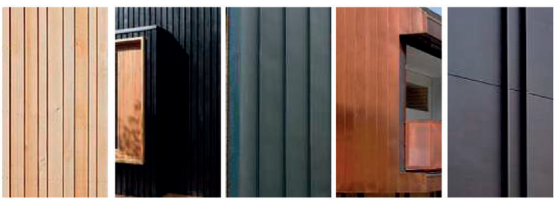




Maisons neuves de type traditionnel



Maison de type contemporain s'inspirant de bâtiments agricoles



Quelques exemples de bardages contemporains de qualité (bois, zinc pré-patiné, cuivre, acier)

Implantation et gabarit

L'implantation des constructions et leur hauteur sont définis dans le règlement du lotissement.
On privilégie les volumes simples et orthogonaux. Les effets de « tour » et les multiples décrochements ne sont pas souhaitables.

Architecture

Un choix est à affirmer quant au type de construction que l'on souhaite réaliser :
- une architecture d'accompagnement, qui s'inscrit avec discrétion dans le contexte traditionnel en respectant les principes de cette architecture,
- une architecture contemporaine en contraste avec l'architecture traditionnelle. Cette position de contraste exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte.

Aspect

Toitures

Les toitures sont majoritairement à deux pans.
Les toitures sont en tuiles de terre cuite (de ton "terre cuite"), avec une pente minimum de 27%.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces (liaison entre deux bâtiments par exemple, extension...) et comportent un acrotère.
D'autres matériaux sont envisageables : zinc, cuivre...
Les éléments techniques situés sur les toitures doivent être traités de manière à s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble.

Façades

Les façades sont recouvertes d'un enduit de ton clair (voir nuancier au chapitre "Rénover le bâti existant récent") et d'aspect lissé ou gratté fin. Les enduits présentant trop de relief ne sont pas souhaitables ; ils se salissent rapidement et créent des ombres disgracieuses.
Les encadrements sont soulignés, soit par un enduit légèrement plus clair ou bien un encadrement en pierre de taille (tout l'encadrement et pas seulement le linteau).

Pour les constructions d'architecture contemporaine, l'alliance de plusieurs matériaux (deux minimum et trois maximum) sur une même construction est souhaitable, afin d'éviter l'aspect compact de celle-ci.
Une attention particulière est portée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.
Les bardages seront de préférence en bois naturel à lames larges et verticales. D'autres bardages en lames ou en plaques sont envisageables (bois, zinc, cuivre, autre métal).
Les percements sont traités de manière homogène, en reprenant un module, selon des proportions régulières ou selon une composition originale cohérente.

Les erreurs à éviter

- la densification urbaine en drapeau
- la surélévation des murs de clôtures
- la minéralisation des jardins
- les extensions ou surélévations surdimensionnées
- la suppression des haies

Les baies et les menuiseries côté rue

Voir le chapitre "Rénover le bâti existant récent" pour les illustrations

Les fenêtres

Les fenêtres sont plus hautes que larges (de proportions 1/1,5).
Les menuiseries sont en bois, en aluminium ou en PVC.
Si on opte pour des fenêtres PVC, alors on choisit des profils fins.
Si on souhaite poser des fenêtres avec des petits bois, ceux-ci sent collés à l'extérieur (et pas à l'intérieur du vitrage).

Les portes et les volets

Pour les volets battants et les portes d'entrée et de garage (sur les façades visibles de l'espace public), le PVC n'est pas satisfaisant ; il manque d'épaisseur, a un aspect brillant et n'est pas exempt de vieillissement. De plus, il contribue généralement à créer une ambiance où la couleur blanche est omniprésente. On privilégie donc le bois ou l'aluminium.

Les portes d'entrée et de garage sont le plus simple possible (composées de planches jointives) ; éviter les panneaux décoratifs, les impostes ou décor en arc...

Les volets visibles de l'espace public sont battants, constitués de planches larges, jointes verticalement et renforcées ou non par des barres horizontales (sans écharpe).
Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois.

Pour les constructions d'architecture contemporaine, le type de volet est cohérent avec cette dernière (volets battants, coulissants, roulants) sur l'ensemble des façades. Les coffres des volets roulants sont intégrés à la maçonnerie et non visibles depuis l'espace public.

Les couleurs

Voir le chapitre "Rénover le bâti existant récent"

Les extérieurs de la parcelle privée

Clôtures, murs et portails

Les clôtures, les portails et la végétation des haies et des pieds de murs participent fortement aux silhouettes des rues.
Pour les plantations ont pourra se référer au chapitre *I. 3 Morphologie urbaine - Préconisations.*

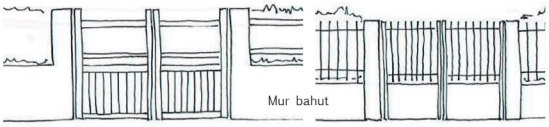
Les clôtures

Les clôtures sont conçues de manière à s'harmoniser (forme et couleur) avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les clôtures sont constituées, soit :
- d'un muret (1, 20 m maximum) (**1**)
- d'un mur bahut (1, 20 m maximum) surmonté d'une grille ou d'une claire-voie de préférence en bois ou en métal (1,60 m maximum). (**2**)

Les claires-voies sont de forme simple (lames verticales ou horizontales) largement ajourées et doublées si possible d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les brise-vue (bâches, brandes, panneaux bois...) sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille.





1 *Muret bas accompagné de végétation*



2 *Grilles sur mur bahut, sans et avec festonnage*



Exemples de claire-voies ajourées en bois, métal ou aluminium

Les portails

Les portails sont de préférence en bois peint ou naturel, ou en métal. Ils peuvent également être en PVC ou en matériau composite.
Ils sont à lames verticales ajourées, de même nature et de même hauteur que la clôture.
Dans tous les cas, le portail est droit avec un couronnement horizontal (sans volute ni chapeau de gendarme).



Portail droit en bois peint



Portail droit en ferronnerie

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE

Cahier de prescriptions du Port du Loiron

PORT DU LOIRON
CABANES OSTREICOLES
CAHIER DES PRESCRIPTIONS D'USAGE et D'ARCHITECTURE

Introduction

Le site portuaire présente un intérêt environnemental et architectural pour lequel des actions de préservation, voire de mise en valeur peuvent être engagées.
Ce secteur nécessite la rédaction d'un cahier des charges regroupant un ensemble de règles essentielles et nécessaires à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des cabanes qui représentent un petit patrimoine caractéristique de la commune d'Angoulins sur Mer.

C'est pourquoi les travaux de rénovation, d'aménagement ou de construction de ces cabanes ne pourront être entrepris qu'après la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

Chapitre 1 : Prescription d'usages

Article 1 : L'attribution des Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) non constitutive de droits réels est accordée

- à titre précaire et révocable
- pour une durée maximale de 2 ans
- conformément aux dispositions de la charte départementale signée en 2013 par la Préfète, le Président du Département, le Président du Comité Régional Conchylicole.

Article 2 : Un amodiataire ne peut transmettre directement sa cabane à ses héritiers.

Article 3 : Un amodiataire ne peut vendre ou louer à un tiers la cabane qu'il occupe par AOT.

Article 4 : En cas de renouvellement d'AOT, aucune indemnité ne sera versée à l'ancien amodiataire.

Chapitre 2 : Prescriptions architecturales

Article 1 : Dispositions générales

La cabane est le prolongement à terre des activités ostréicoles, conchylicoles, ou liées au milieu marin. Elle abrite le matériel et le stockage de l'activité des exploitations.
L'accès à ces cabanes se fait par l'accès au port.
Pour les cabanes détruites ou détériorées, une édification est possible selon les modalités du contrat d'amodiation. Leur volume, leur aspect extérieur et leurs matériaux doivent être dans le même esprit que celles existantes.
Les matériaux utilisés doivent subir un traitement anti-termites.

Toute rénovation ou construction sera soumis à autorisation d'urbanisme.

Article 2 : Aspect intérieur

1°) Structure et Charpente

Les structures porteuses en bois peuvent être conservées ou remises en état éventuellement, dans le même esprit que l'existant. La toiture sera réalisée en charpente bois de type fermette ou traditionnelle.
Seules les ossatures bois, parpaing ou béton sont autorisées.
Il est recommandé d'armer l'encadrement des ouvertures.

2°) Plancher

Les sols en plancher peuvent être conservés ou refaits à l'identique. Les dalles des cabanes devront avoir une pente 1,5% pour un bon écoulement des eaux.

3°) Grenier – Galetas

Les galetas peuvent être conservés (entièrement ou partiellement).

4°) Electricité

Aucun raccordement n'est autorisé.

5°) Foyers

Aucun foyer n'est autorisé à l'intérieur et à l'extérieur.
Tous moyens de cuisson et de chauffage sont proscrits.

6°) Eléments spécifiques

Les éléments incorporés à la structure des cabanes rappelant leur spécificité, tels que les "tables à détroquer", quand elles sont en bon état, doivent être conservés ainsi que les inscriptions existantes écrites ou gravées dans le bois.

7°) Isolation

Les parois extérieures et la sous-face de la couverture ne doivent pas être doublées pour isoler mais rester brutes.

8°) Sanitaires

Il ne sera pas aménagé de salle d'eau à l'intérieur des cabanes. Les WC, les bacs à laver, éviers ou lavabos sont interdits.

.

Article 3 : Aspect extérieur

1°) Structure Enveloppe extérieure

Les parements extérieurs des cabanes en bois doivent être remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refaits dans le cas de trop grande vétusté.

Les constructions doivent avoir comme revêtement de façade soit un bardage bois uniforme vertical ou horizontal, soit un enduit au lait de chaux.

Les matériaux employés sont des planches en bois, posées les unes contre les autres verticalement ou horizontalement.

Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvres joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

2°) Menuiseries extérieures

Les huisseries extérieures doivent être en bois.
Les portes doivent avoir un jour de 5cm minimum, pour une évacuation des eaux en cas de marée importante, mais aussi une ventilation des cabanes.
Par mesure de sécurité, les volets bois extérieurs sont obligatoires.

3°) Couvertures

Les toitures peuvent être réalisées en tuiles mécaniques plates, en bacs acier, ou tôles ondulées. Elles doivent être rouges ou grises.

Les débordements de toitures sont autorisés ainsi que les planches de rives.
Aucune gouttière ni descente d'eau pluviale n'est tolérée.

4°) Couleurs extérieures
Les parois extérieures des constructions maçonnées sont enduites au lait de chaux (couleur blanc ou sable).
Les bardages bois peuvent être laissés naturels ou peints (couleur blanc ou sable) La peinture des menuiseries doit être de couleurs vives ou clairs dans des tonalités de bleu, de vert. Toute autre couleur doit être soumise à autorisation de la commune concessionnaire. En s'inspirant de l'ambiance générale de « cabanes de bord de mer » et des teintes existantes sur les bateaux.

Article 4 : Aménagements extérieurs

L'environnement extérieur de la cabane devra toujours être entretenu, gravats ou détritus dégagés (désherbant interdit).
Aucun additif à la construction n'est toléré du type barbecue, bacs à laver, entourage, terrasse etc...
Les clôtures sont strictement interdites.



Conception : Instant Urbain - Impression : Document Concept 17 - Imprim'Vert - Impression sur du papier 100% recyclé.