

Département de la Charente-Maritime
Commune de Saujon

Modification simplifiée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024
Modification simplifiée n°1	4 novembre 2024	-	18 décembre 2025
Modification simplifiée n°2	30 décembre 2025	-	



Le Maire

Pascal FERCHAUD

REGLEMENT | ZONE UB

SOMMAIRE

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

REGLEMENT | ZONE UB

Caractère dominant de la zone UB

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

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

Vocation générale de la zone UB

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

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

CHAPITRE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ET USAGES DES SOLS

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

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

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

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

Le pourcentage fixé s'applique :

- en nombre de logements et doit être arrondi à l'entier supérieur ;

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

CHAPITRE 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

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

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

4.2 Dispositions générales applicables au secteur UB2

CARACTERISTIQUES	UB2	
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 50% du terrain d'assiette du projet.	
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère doit être inférieure ou égale à 6 m (R+1) . La hauteur des constructions au faîtage doit être inférieure ou égale à 9 m . La hauteur totale des constructions nouvelles à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle doit être inférieure ou égale à 14m .	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Bande A (15 m mesurés depuis l'alignement)	La construction peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites . En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
	Bande B (Au-delà des 15 m mesurés depuis l'alignement)	La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives . Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées en limite séparative, les nouvelles constructions peuvent être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la largeur de ces dernières. S'il n'en existe pas, les nouvelles constructions doivent être positionnées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à H/2, avec un minimum de 3 mètres.	
Implantation des constructions par rapport aux Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m d'un Espace Boisé Classé.	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Le retrait par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau doit être au moins égal à 6 m . Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.	

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions générales applicables au secteur UB1

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

4.3 Dispositions particulières applicables à la zone UB

Hauteur des constructions

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

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

Implantation des constructions

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

- aux **opérations d'ensemble**, pour lesquelles des règles différentes peuvent être appliquées à condition que :

- o la cohérence interne,
- o la cohérence avec le bâti et le secteur environnants,
- o les conditions de sécurité de visibilité

soient respectées ;

- aux **extensions** et aux **annexes isolées** qui doivent, sauf contrainte technique justifiée, être implantées à l'arrière ou à l'alignement de la façade de la construction principale ;

- aux piscines ;

- pour des raisons **de sécurité et de visibilité**. Les constructions neuves, installations, aménagements et extensions pourront ainsi être interdits ou soumis à des prescriptions spécifiques par l'autorité compétente ;

- le long des **routes départementales ou nationales** hors agglomération. Dans ce cas, exception faite des :

- o annexes,
- o adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du PLU,

toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de **40 mètres** par rapport à l'axe des voies et emprises publiques destinées à recevoir une circulation motorisée.

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

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

La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » n'étant pas initialement autorisée dans la zone UB ; les dispositions de l'article 5 ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles pour cette sous-destination. Toutefois, le choix de matériau et de teinte doit apparaître en adéquation avec l'environnement (bâti existant, patrimoine paysager) de la construction.

5.1 Caractéristiques architecturales des constructions

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

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

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

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

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

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

5.1.1 FAÇADES

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

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

De plus, dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

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

Pour les façades commerciales :

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

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

5.1.2 OUVERTURES

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

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

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

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

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

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

5.1.3 TOITURES

Pour les toitures en pente :

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

Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :

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

Pour les toitures terrasses :

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

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

5.1.4 CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

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

5.2 Caractéristiques architecturales des clôtures

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

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

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

- soit par un mur bahut, obligatoirement enduit dans la même teinte que le bâtiment principal ou réalisé / plaqué en Calcaire de Saintonge, d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé

d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau,) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

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

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

6.4 Aménagement paysager et plantations

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

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

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

6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

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

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

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

6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

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

parcelles voisines. Des palissades végétales peuvent être proposées mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales.

6.7. Traitement des coffrets techniques

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

6.8. Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

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

Article 7 : Stationnement des véhicules

7.1 Modalités de calcul du nombre de places

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

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

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

7.2 Normes de stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

7.3 Normes de stationnement des deux-roues

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

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

CHAPITRE 3

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

8.1 Dispositions réglementaires générales

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

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Conception des accès

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

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

8.3 Dimensions et traitement des accès

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

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

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

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

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

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

9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

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

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

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

- > 3 m pour une circulation à sens unique,
- > 5 m pour une circulation à double sens.

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

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

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

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

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

10.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur. La plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une canalisation est interdite.

10.2. Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

10.3. Assainissement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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