

REGLEMENT | ZONE 1AUae

SOMMAIRE

Chapitre 1 Destination des constructions et usages des sols	161
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	161
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	161
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	162
Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères	163
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	163
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	163
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	163
Article 7 : Stationnement des véhicules	164
Chapitre 3 Les équipements et réseaux	165
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	165
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	165
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	166

REGLEMENT | ZONE 1AUae

Caractère dominant de la zone 1AUae

La zone 1AUae couvre un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sous conditions, à vocation principale d'activité. Le secteur se situe à l'Ouest de la ville de Saujon, au-lieu-dit L'Hôpital.

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur le secteur en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

Vocation générale de la zone 1AUae

La zone 1AUae est une zone à vocation d'activité. Elle est destinée à accueillir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées, dans le respect de son positionnement en entrée de ville, aux abords d'espaces naturels.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 2.

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.

2.1 Conditions d'urbanisation

L'urbanisation doit être réalisée conformément aux modalités de réalisation prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de communication, de voirie et d'électricité.

La défense incendie du projet doit être assurée.

2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

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).

2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Les constructions nouvelles destinées aux activités autorisées doivent être compatible avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement, et de paysage.

A condition d'être conçus en prolongement de l'activité existante sur le terrain d'assiette du projet tel que défini à la date d'approbation du PLU, sont admis dans la zone 1AUae, les constructions et aménagements liés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux.

De plus, sont également autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- les constructions et installations utiles au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières et des réseaux publics.
- les **affouillements et les exhaussements** du sol supérieurs à 1 mètre à condition d'être nécessaires aux fouilles archéologiques ou à la gestion des eaux pluviales.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet.

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.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES	1AUae
Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions doit être inférieure ou égale à 8 m .
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Le long des routes départementales ou nationales , hors agglomération, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 40 m par rapport à l'axe de la voie. Ailleurs, toute nouvelle construction doit s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	La construction doit être implantée en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m .
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles	La construction doit être implantée en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m .
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 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

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 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.

5.1.1 VOLUMES

Les volumes doivent être simples.

5.1.2 FAÇADES

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

La mixité des matériaux permet d'animer les façades de grande longueur. Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton, etc.), mais devront rester dans des teintes neutres.

Dans le but d'améliorer l'impact paysager des édifices et d'en animer les façades, les volumes importants doivent être fractionnés (par exemple en suivant les différentes fonctions du bâtiment). Ce fractionnement peut être obtenu par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs...) et / ou de matériau et / ou de teinte.

Les matériaux d'aspect précaire doivent être évités. 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 teintes employées doivent être mates et non vives.

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.

5.1.4 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 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. Les teintes employées doivent être sombres et mates.

5.1.5 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes doivent 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 l'environnement proche.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m. Celle-ci peut être doublée, ou non, d'une grille ou de tout autre dispositif à clairevoie, tous deux de teinte sombre.

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 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.

6.2 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
Zone 1AUae	60%

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré et ne doit pas empiéter sur le domaine public.

Article 7 : Stationnement des véhicules

Le nombre de places exigé doit être étudié en fonction de l'usage du secteur.

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

La création d'accès le long de la RD 14 est interdite.

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. Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

L'opération doit être desservie 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.

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.