

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 ;
- plan de préventions des risques naturels littoraux (PPRL) mis en application anticipée dans la commune d'Aytré ;
- 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																											
ZU m		4	4	4	4		3	3	3	3				2	2	2				2	2					1	1
ZU f																				1	1						

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

- 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).
- 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 ;
- 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* au sol ou les annexes* en « dur » dans la limite de 30 m² ;
 - les annexes* en matériaux légers (15 m² maximum).
- 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.
- 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.

- 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⁾.
- 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, limités à 30 m² permettant la préparation de coquillages destinés 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							
	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		2	2	2	2		2	2	2	2				2	2	2					2	2					1	1
ZU f																												

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

- 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⁾ ;
- 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							
	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																												
ZU m		5	5	5	5		4	4	4	4				2	2	2					2	2					1	1
ZU f														3	3	3					1	1						

Extrait : PAC du 02 mars 2015.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 au 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 secondaires 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* dans les espaces situés sous et à une distance de 100 m d'une ligne très haute tension et 30 m d'une ligne haute tension 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).
	<p>Pour les venelles identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'étroitesse de la voie 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*.
	<p>Pour les querreux et cours identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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.

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. 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 conservés. 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*. 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.
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*.
Patrimoine commémoratif	Néant.
Patrimoine autour de l'eau	Néant.
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*

1.6.1 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.) est interdit.

Pour les dispositions relatives aux constructions* et à l'énergie : se reporter à la fiche n° 2 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

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

1.6.2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES*

A - BÂTI TRADITIONNEL

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent uniquement pour les constructions comprises dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » et selon le même champ d'application que sa fiche n° 1 relative au bâti traditionnel.

Toitures :

- les gouttières et descentes d'eau sont d'aspect zinc ;
- tous les accidents de toiture : faîtage*, rives, arêtières, 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,
 - › les vérandas réalisées avec des matériaux en matière synthétique (plastique...),
 - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits les portes, fenêtres et volets 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*.

B - BÂTI BALNÉAIRE

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent uniquement pour les constructions comprises dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » et selon le même champ d'application que sa fiche n° 2 relative au bâti balnéaire.

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,
 - › les vérandas réalisées avec des matériaux en matière synthétique (plastique...) ;
- 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, fenêtres et volets 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*.

C - BÂTI DES ANNÉES 50

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent uniquement pour les constructions comprises dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » et selon le même champ d'application que sa fiche n°3 relative au bâti des années 1950.

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,
 - › les vérandas réalisées avec des matériaux en matière synthétique (plastique...),
 - › le remplacement des éléments de ferronnerie par des éléments en matière synthétique (plastique...).

Menuiseries extérieures :

- sont interdits les portes, fenêtres et volets 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.

1.6.3 NOUVELLES CONSTRUCTIONS*

A - PROTECTIONS SOLAIRES EXTERNES

Des protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) seront mises en place sur les baies orientées au Sud pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation, sauf si des dispositifs

amovibles tels que des rideaux ou volets extérieurs, persiennes, panneaux sont intégrés aux espaces extérieurs de type balcon ou loggia. Cette règle s'applique à toutes les nouvelles constructions, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP « Patrimoine bâti ».

B - NOUVELLES CONSTRUCTIONS* EN TISSU TRADITIONNEL

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent uniquement pour les constructions comprises dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » et selon le même champ d'application que sa fiche n°1 relative au bâti traditionnel.

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*.

C - NOUVELLES CONSTRUCTIONS* ET EXTENSIONS* EN TISSU BALNÉAIRE

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent uniquement pour les constructions comprises dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti » et selon le même champ d'application que sa fiche n°2 relative au bâti balnéaire.

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*.

D – NOUVELLES CONSTRUCTIONS* DESTINÉES À L'HABITATION*

Pour les nouvelles constructions destinées à l'habitation, comprises ou non dans le périmètre du champ d'application de l'OAP thématique « Patrimoine bâti », se reporter également aux dispositions des fiches n°4 et 5 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

E- NOUVELLES CONSTRUCTIONS* DESTINÉES À L'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE*

Se reporter également aux dispositions de la fiche n°6 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

F – NOUVELLES CONSTRUCTIONS* DESTINÉES AU COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE* OU AUX AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE*

Se reporter également aux dispositions de la fiche n°7 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui ».

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 sanitaires 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. Il importe que la composition générale et l'ordonnement 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) 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* ;
- 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 sanitaires 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'abatage* 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 ;
- 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 sanitaire 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.

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 sanitaire 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.

Si, au titre de cette identification, une unité foncière avant division se trouve être enclavée, il peut être ré-alisé 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.

1.7.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Dans les secteurs inclus dans des continuités écologiques telles qu'identifiées dans l'OAP thématique Paysage et Trame verte et bleue, les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour le passage de la petite faune.

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.

Dimension des places de stationnement

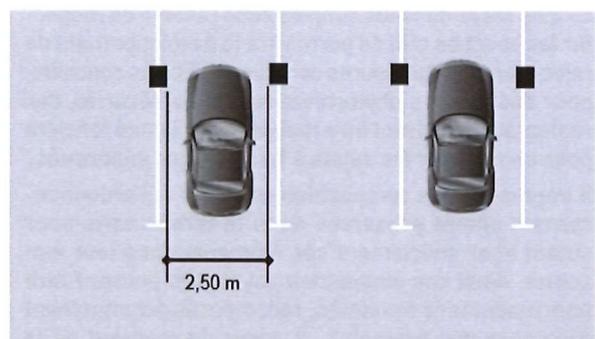
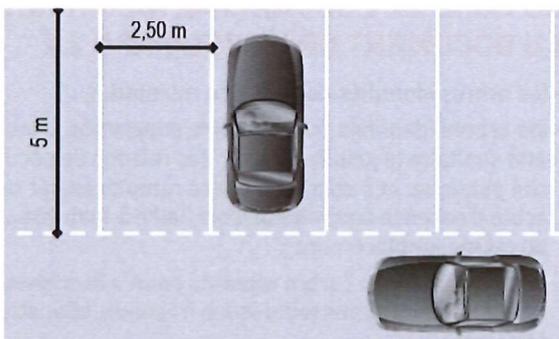
Le dimensionnement à prendre en compte pour la réalisation des places de stationnement d'un véhicule est défini dans le lexique du règlement.

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 inscrites sur les schémas suivants :

- pour les places de stationnement en bataille :
 - > longueur : 5 mètres ;
 - > largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

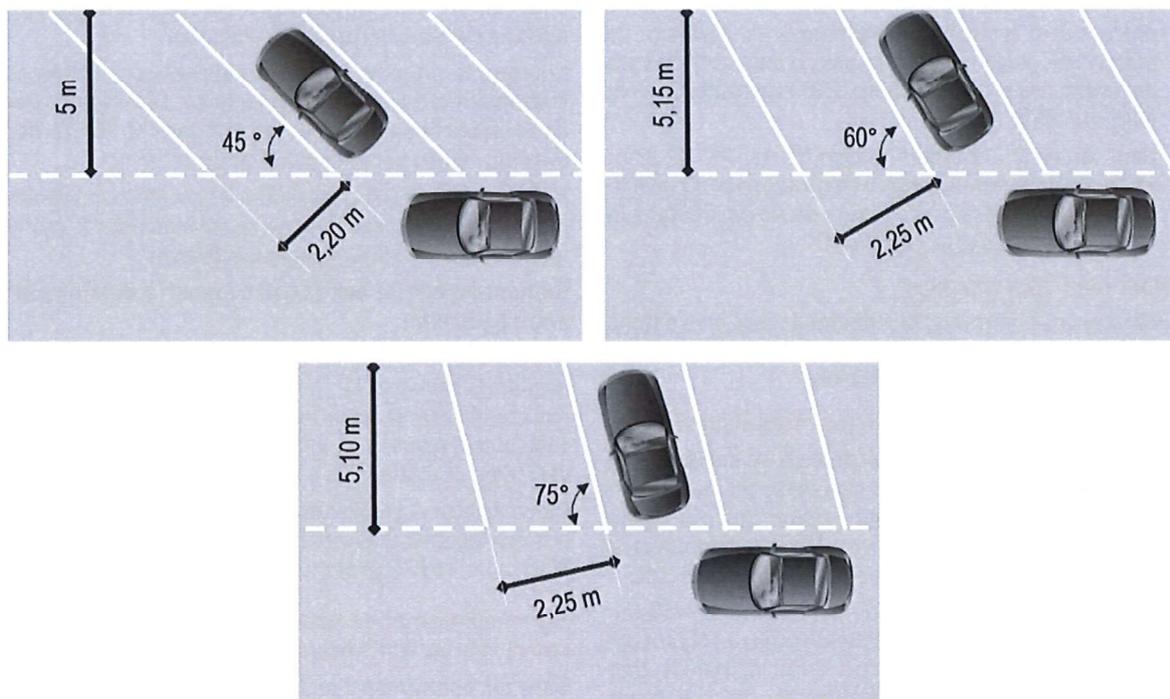
Exemples de dimension minimale :



- pour les places de stationnement en épi :

- › longueur : 5 mètres.
- › largeur : 2,20 mètres.

Exemples de dimension minimale :



› Les voies internes de desserte 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 réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules avec des côtes dûment justifiées.

Pour les activités relevant des sous-destinations* « Artisanat et commerce de détail, et activité où s'effectue l'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

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 (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 70% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert intégré dans le volume du bâtiment* ou souterrain.

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

Dans le secteur UU4 : aucune place de parking ne devra être réalisée en extérieur qu'elle soit couverte ou non. Les places de stationnement seront réalisées comme suit :

- pour les secteurs à plan masse 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27 et 28, l'intégralité des emplacements prévus pour les automobiles doivent être réalisés entièrement en souterrain. Le plafond du parking ne devra pas se situer au-dessus du niveau des cotes planchers NGF à respecter (3,60 m NGF et 4,55 m NGF) ;
- pour les secteurs à plan masse 12, 13, 14, 18, 23 et 25, le stationnement pourra se développer au niveau du rez-de-chaussée à condition de s'inscrire dans la volumétrie globale du bâtiment*.

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.

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 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, 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.

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

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

Deux possibilités, non cumulatives, de réduction des obligations peuvent être mises en œuvre :

- dans les opérations d'ensemble*, les obligations en matière d'aires de stationnement pour les véhicules

motorisés pourront être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ;

- 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 ;
- 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, Châtelailon-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 Jarrrie, 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 m ² 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 m ² de surface de plancher avec un minimum de 0,8 place par logement*.
Zone 3	1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,3 place par logement*.
Zone 4	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	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	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* 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	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 où s'effectue l'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
	Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 400 m ² , il n'est exigé aucune place de stationnement.	Néant.
Dans les périmètres de mixité fonctionnelle	Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 400 m ² , il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de surface de plancher des bâtiments* affectés à cette sous-destination*. 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 m ² , 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*. 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 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*. 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 hébergements hôteliers et 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 m ² de salle de restauration*.
Zone 3	Il sera exigé 1 place pour 20 m ² de salle de restauration*.
Zone 4	Il sera exigé 1 place pour 20 m ² 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	<p>Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m², aucune place n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 3 places de stationnement.</p> <p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. <p>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.</p>
Zone 3	<p>Il est exigé 3 places de stationnement.</p> <p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. <p>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.</p>
Zone 4	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la destination* des constructions* ; - du type d'activité ; - de la situation géographique du projet. <p>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.</p>

B.5 Normes de stationnement applicables à la sous-destination* Hébergement hôtelier et touristique*

Les salles de restaurant et bars ouverts au public, liés aux hébergements hôteliers et 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	<p>Pour les constructions* dont la surface de plancher est inférieure à 200 m², aucune place n'est exigée.</p> <p>Pour les constructions* dont la surface de plancher est supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 4 chambres.</p>
Zone 3	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 m ² de surface de plancher.
Zone 2 et secteur 2 bis	1 place par tranche de 65 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche de 55 m ² 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	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	1 place par tranche de 40 m ² 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 m ² 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*.

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).

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.

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.

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.

Le calcul du nombre de place vélos pouvant contenir l'aire de stationnement est déterminé par l'application du ratio suivant : 1,5 m² minimum par place (espaces de circulation et de dégagement inclus).

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*.

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 m ² .	5% au moins de surface de plancher avec un minimum de 5 m ² .
Les autres communes	2% au moins de surface de plancher avec un minimum de 3 m ² .	

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

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

B.3 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* à une parcelle située en zone urbaine 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.

Cette règle s'applique également dans le secteur UM3 situé sur la commune de Châtelailon-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 D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

1.11.1 GESTION QUANTITATIVE DES EAUX

CHAMP D'APPLICATION

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

- construction* ou imperméabilisation nouvelle de plus de 40 m² ;
- extension* de plus de 40 m² ;
- restructuration urbaine/rénovation* sur un projet de plus de 40 m².

Dans tous les cas, la délivrance des permis de construire/d'aménager est soumise au respect des dispositions du présent document et des prescriptions type de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle fournies en annexe 6.3 du présent PLUi, à savoir le zonage pluvial (pièce n° 6.3.2) et la notice explicative relative au zonage eaux pluviales (pièce n° 6.3.6).

La règle de gestion des eaux pluviales diffère en fonction du zonage des eaux pluviales, selon que la parcelle considérée soit située en zone blanche ou en zone bleue.

Les eaux pluviales de tout aménagement* entrant dans le champ d'application matérialisé par la carte de zonage figurant en annexe n° 6.3.2 du présent PLUi devront être gérées comme suit :

CAS GÉNÉRAL : ZONE BLANCHE

La zone blanche correspond aux secteurs où les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Dans les projets disposant de parties communes, les eaux de ruissellement issues des parties imperméabilisées (voiries, stationnements, bâtiments* publics) devront, elles aussi, être infiltrées.

En cas de difficultés liées à des contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité de 3 l/s/ha. Une demande de raccordement devra être adressée au gestionnaire du réseau.

EXCEPTIONS : ZONE BLEUE

La zone bleue correspond aux secteurs dont l'aptitude des sols à l'infiltration peut être faible, voire nulle (nature des sols, nappe peu profonde ou sub-affleurante...). Dans le cadre de son projet de construction et/ou d'aménagement*, tout pétitionnaire devra s'assurer de la capacité des sols à infiltrer les eaux pluviales.

Pour toute opération d'ensemble* le pétitionnaire est encouragé à se référer à l'annexe 6.3.6 « Notice explicative concernant le réseau d'assainissement des eaux pluviales » du présent PLUi afin de déterminer le meilleur mode de gestion possible.

1.11.2 GESTION QUALITATIVE DES EAUX

Dans tous les cas, selon la qualité des eaux de ruissellement et la sensibilité du milieu récepteur, un prétraitement des eaux pluviales pourra être imposé. Un soin tout particulier devra être apporté aux opérations :

- vouées à accueillir des activités industrielles ou commerciales ;

- situées au sein des bassins versants mis en évidence au Schéma Directeur des Eaux Pluviales Primaires comme :

- › se rejetant vers des milieux récepteurs sensibles,
- › devant faire l'objet d'un traitement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1.11.3 DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES À RESPECTER

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), les dispositifs pluviaux réalisés sur celles-ci seront exécutés conformément au Cahier de Prescriptions Techniques relatif à la réalisation des ouvrages pluviaux, annexe n°5 de la pièce n° 6.3.6 « Note explicative concernant le réseau d'assainissement des eaux pluviales ».

Cas spécifique des eaux de nappe :

Dans le cadre de la réalisation de constructions* en

sous-sol (cave, parking...) les rejets provisoires d'eaux de rabattement de nappe aux réseaux publics des eaux pluviales, exclusivement pendant la phase travaux, peuvent être acceptés sous conditions fixées par autorisation préalable délivrée par la préfecture conformément à la réglementation en vigueur et accord du gestionnaire des réseaux. En dehors de cette phase particulière de travaux, le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappes dans les réseaux des eaux usées ou dans les réseaux pluviaux est interdit.

En complément de ces dispositions communes, pour l'ensemble du secteur UU4 :

Les eaux pluviales seront raccordées au niveau altimétrique futur de l'ouvrage public de collecte aérien des eaux pluviales, suivant les conditions de raccordement définies par les services communaux.

Le rejet des eaux pluviales de chaque secteur à plan masse est autorisé suivant les principes de localisation illustrés dans le plan des secteurs à plan masse (pièce n° 5.2.4 du PLUi) (légende : rejet eau pluviale interdit). Le rejet étant interdit sur les limites figurées en trait bleu pointillé.

Pour les secteurs à plan masse 2, 12 et 19, les eaux de pluie seront rejetées au réseau public selon le débit de fuite imposé par la commune.

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 LA COLLECTE EN PORTE À PORTE

Tout bâtiment* d'habitation* comportant plus de 3 logements* doit disposer d'un local dédié pour le stockage des déchets. Tout bâtiment* d'activité professionnelle doit prévoir un espace pour le stockage des déchets dans le volume du bâtiment ou sur sa parcelle. Cet espace peut ne pas être dédié uniquement à cet usage. Une aire de présentation* des déchets est recommandée sur l'emprise foncière privée et sera directement accessible par les véhicules de collecte quand le contexte le permet. Dans le cadre d'une construction* accueillant un logement* ou de transformation d'un logement* en deux ou

trois logements* implantés en limite d'un trottoir étroit existant, les constructions* pourraient faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas lors de la sortie des bacs roulants entraver le cheminement piéton public ou gêner la circulation des autres usagers. Une aire de présentation* proche de l'habitation* accessible par les véhicules de collecte pourrait être trouvée.

1.15.2 LA COLLECTE EN APPORT VOLONTAIRE

Dans le cas d'un projet avec point d'apport volontaire, les espaces de regroupement des conteneurs doivent être prévus de façon à être facilement accessibles pour

les opérations de collecte (contraintes d'accès* véhicules équipés de grue) et être bien intégrés à leur environnement pour minimiser leur impact visuel depuis l'espace public.

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.

