

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UM

Le secteur UM correspond à la ZAC de la Mounière.

Des boisements sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme pour leur entretien et leur conservation afin d'en assurer leur pérennité. Ils seront soumis à déclaration et autorisation préalable à toute coupe ou défrichement.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1.

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire inclus dans le périmètre de la ZAC DE LA MOUNIERE délimité sur le document graphique joint en annexe, et créé par délibération du 30 juin 1986.

RÈGLEMENT

ARTICLE DG 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre de la zone délimité sur le document graphique et se substitue dans ce périmètre à celui du Plan d'Occupation des Sols de La Tremblade.

ARTICLE DG 2 – OBJET ET PORTÉE

Les dispositions du présent se substituent, lorsqu'elles en sont différentes à celles résultant de l'application des articles R.III. 1 à R.III. 24 du Code de l'Urbanisme partie réglementaire (cf. règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R.III. 2, R.III. 3.2, R.III 14, R.III 14.2, R.III. 15, R.III. 21 et 130.I du C.U. qui restent applicables à l'exception des servitudes d'utilités publiques mentionnées en annexes au PAZ.

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

Le présent règlement complète les indications et prescriptions définies sur le document graphique. Ces documents constituent un ensemble cohérent des dispositions, des règles et des servitudes, et, de ce fait, ne peuvent être dissociés.

ARTICLE DG 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS.

Le présent règlement prévoit la subdivision du territoire couvert par le PAZ en divers secteurs selon leur affectation et les règles qui s'y appliquent.

On distingue :

a) pour les besoins de l'aménagement de la zone :

- Les espaces à usage public ou collectif et les terrains réservés principalement aux équipements auxquels sont applicables les dispositions du titre II du présent règlement. Ces espaces sont destinés à recevoir les infrastructures de liaison et de desserte, les espaces verts et les équipements publics ou privés en superstructure.

b) En dehors des terrains visés au paragraphe ci-dessus, le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en terrains constructibles destinés à la construction d'habitations individuelles ou groupées ou d'activités tertiaires diverses, auxquels sont applicables les dispositions à suivre du présent règlement. Ces terrains constructibles sont divisés en deux secteurs ZA et ZB correspondant à des types de formes urbaines différentes :

- Le secteur ZA est destiné à recevoir des constructions denses avec possibilité d'activités tertiaires et professionnelles diverses, réalisées suivant un plan d'ensemble par sous-secteurs référencés îlots ZA et ZAa.
- Le secteur ZB est destiné à recevoir des habitations individuelles ou groupées réalisées soit ou coup par coup, conformément à un plan de découpage, soit suivant un plan d'ensemble et par sous secteurs.

ARTICLE DG 4 ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles R311-10-3 et L.123-1 (alinéa 5) du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement de zone, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE DG 5 ENVIRONNEMENT

Des parties du secteur sont concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux.

L'ensemble des programmes, projets, travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'occasionner un effet notable dommageable sur un ou plusieurs sites Natura 2000 doit faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences (article L.414-4 du code de l'environnement).

TITRE II.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF DU PARTI D'AMÉNAGEMENT, INDIQUES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

ARTICLE 2.1 AFFECTATION

Pour les besoins de l'aménagement de la ZAC et suivant les indications du document graphique, sont définis :

a) les espaces à usage collectif destinés à recevoir :

- . Les voies principales de liaison et de desserte et les espaces libres d'accompagnement.
- . Les espaces verts et les cheminements piétonniers
- . Dans l'emprise de ces espaces seront implantés, en souterrain, les réseaux d'alimentation en eau, électricité, téléphone, éclairage public, et éventuellement gaz et télédistribution, ainsi que les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

De plus seront implantés en superstructure, suivant les besoins, des constructions pour équipements techniques tels que poste de transformation EDF, poste de détente gaz, antenne communautaire...

b) les terrains destinés à recevoir les équipements publics ou privés nécessaires à la vie du quartier :
. Constructions publiques ou para-publiques liées à la qualité de la vie pour ce secteur de la commune

La plupart de ces espaces ont des emprises déterminées à l'intérieur des limites définies au document graphique. Certaines surfaces sont indéterminées et correspondent à des implantations de principe.

ARTICLE 2.2 MODE D'OCCUPATION DU SOL

a) les espaces à usage collectif

1 – Les voies de liaison et de desserte et les zones de stationnement

Les voies principales nécessaires à l'aménagement de la zone sont indiquées sur le document graphique.

Elles ont un tracé et des emprises fixes d'un minimum de 8.30 m pour les voies de type A, et de 5.60 m pour les voies de type B.

A proximité des équipements tertiaires, des aires de stationnement seront aménagés suivant les indications du document graphique.

Les voies de type C constituent les placettes de retournement.

2 – Les espaces verts et les cheminements piétonniers

En accompagnement des espaces publics immédiatement avoisinant (BENGALIS) des espaces situés en des points caractéristiques seront aménagés en espaces verts.

Dans l'emprise de ces espaces et suivant l'affectation qui en sera donnée, des équipements ponctuels pourront être implantés suivant les besoins à satisfaire (abri – petit club-house – point de rencontre...). De même seront autorisés dans cette zone les constructions publiques liées à la qualité de la vie de quartier.

Des cheminements piétonniers principaux seront aménagés à l'intérieur des espaces pour mettre en relation les différents quartiers de la ZAC avec les zones d'équipements.

b) les terrains destinés à recevoir les équipements

Destinés principalement à recevoir les constructions privées, ces terrains peuvent néanmoins recevoir des équipements complémentaires liés aux habitations.

Les constructions de toutes natures seront implantées d'une manière générale en retrait de l'emprise des voies publiques. Leur emprise au sol est limitée.

Leur hauteur varie entre rez-de-chaussée simple et un étage sur rez-de-chaussée avec possibilité ponctuelle d'un deuxième étage dans le cadre d'un habitat vertical.

Les emplacements de stationnement seront prévus en nombre suffisant pour les besoins des constructions de toute nature et leur localisation fera l'objet d'un soin attentif au stade du plan masse d'ensemble.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZA DESTINÉS À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS GROUPES ET ACTIVITÉS DIVERSES

TITRE III.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les secteurs ZA sont destinés à la construction de logements groupés et d'activités tertiaires, commerces de proximité, ou professions libérales ou assimilées.

OBJECTIFS RECHERCHES

Les secteurs ZA sont des zones d'équipement de proximité directement liées à la vie de quartier sous forme dominante d'habitat vertical de faible hauteur, permettant la libération du sol au bénéfice des espaces collectifs d'accueil.

Le sous-secteur ZA1 constitue une zone qui doit s'organiser autour d'un espace public, à vocation de lieu de rencontre et de cœur de l'opération.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les secteurs ZA :

- 1) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442-2 a du code de l'urbanisme autres que ceux prévus précisément au programme d'équipements publics de la ZAC.
- 2) L'ouverture de carrière ou affouillement sans rapport avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics
- 3) Les campings, caravanings, villages de toiles, stationnements de nomades, parcs résidentiels de loisirs.
- 4) L'exploitation des terrains à des fins agricoles
- 5) Toute construction dans les zones dites « non aedificandi » portées au plan d'aménagement de zone.
- 6) Toute installation susceptible d'engendrer des nuisances (par ex. sonores) pour le voisinage, qu'elles abritent ou non des activités classées, soumises ou non à simple déclaration, ou autorisation.
- 7) Les remblais de marais et zones humides, a fortiori à l'aide de déchets issu du secteur du BTP
- 8) Les exhaussements ou remblais à condition d'être réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées dans les secteurs concernés par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux

ARTICLE ZA 2 – TYPES D'OCCUPATION DES SOLS SOUMIS À CONDITIONS SPÉCIALES

- 1) Les commerces de plus de 300 m² de S.P. y compris réserves, à condition qu'il soit prévu une place de stationnement pour 20 m² de S.P. et qu'ils ne nuisent pas à la libre circulation.
- 2) L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes régulièrement autorisées sont admis dans les limites de la S.P. autorisée dans la zone.
- 3) Les abris de jardin n'excédant pas 12 m² de superficie maximum et 2 mètres de hauteur au faîtage, en fond de parcelle.

Dans les parties du secteur concernées par la connaissance du risque de submersion et au regard du porter à connaissance complémentaire préfectoral concernant la détermination des cotes de submersion marine SCOT et PLU des communes riveraines de la Seudre en date du 22/06/2012, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.50m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.

- pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.50m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4.90m NGF.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZA 3 – ACCES ET VOIRIE

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

2) Les voies de desserte intérieure, non figurées au document graphique, se brancheront sur les voies principales indiquées sur le document graphique. Elles seront librement ouvertes à la circulation automobile, et seront aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours ou de services publics. La largeur minimale d'emprise devra correspondre à la définition voirie de type B (article 2.2 TITRE II) et leur tracé sera conçu de manière à réduire volontairement la vitesse des véhicules les empruntant. Les accès aux habitations pourront se faire depuis une voie piétonne non carrossable à condition que la distance séparant l'habitation de la voie de desserte automobile soit inférieure à 80 mètres.

3) Les voies publiques inscrites au plan d'aménagement de zone peuvent servir de desserte directe aux constructions réalisées, à l'exception d'interdictions spécifiques précisées au PAZ.

4) L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE ZA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. EAU

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

En cas de production d'eaux résiduelles en sous-sol ou contrebas, le Constructeur prendra à sa charge le relèvement de ces eaux afin de les raccorder aux réseaux existants.

3. AUTRES RÉSEAUX

- Les réseaux particuliers électriques et téléphoniques doivent être souterrains et raccordés à l'ensemble des réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront réalisés avec raccordement à un réseau collectant ces eaux.

- Des bouches d'incendie en nombre suffisant seront installées suivant l'avis des services compétents.

ARTICLE ZA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le sous-secteur ZA est divisible en respect des droits à bâtir propres à chaque îlot.

ARTICLE ZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions doivent respecter les reculs qui figurent aux pièces graphiques du plan d'aménagement de zone (PAZ).

Dans tous les cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 15 mètres de l'axe de l'Avenue du général de GAULLE
- 5 mètres de l'alignement des voies de type A
- 5 mètres de la limite périphérique de la place centrale

Des lignes d'implantations particulières propres au secteur ZA peuvent déroger à ces règles conformément aux indications des pièces graphiques, qui dans ce cas, sont impératives pour tout ou partie de façade.

ARTICLE ZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 1) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives jouxtant un alignement sur rue, sauf cas particulier propre au secteur ZA2 et indications précises d'implantation portées au Plan d'Aménagement de zone pour chaque secteur.
- 2) Dans le cas où les constructions sont édifiées en retrait des limites séparatives, tout point de construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche ou moins égale au tiers de la hauteur de cette construction sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE ZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

- 1) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitative, sauf dispositions contraires prévues au Plan d'Aménagement de Zone ou au Plan d'Aménagement retenu pour l'îlot.
Elle ne sera pas inférieure à 50 m² sur une même parcelle.

ARTICLE ZA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions, non comptés les toitures et les murs pignons ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, avec combles aménagés, sans jamais dépasser 8 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'é gout du toit et 9.50 mètres au faîtage.

Pour des motifs d'ordonnances architecturales, un niveau supplémentaire est autorisé dans le secteur ZA1 dans la limite maximale de 50% de l'emprise totale de la construction.

ARTICLE ZA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région et les bâtiments de type léger à parois métalliques, fibro-ciment, ou plastique, et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée.

L'aspect esthétique des abris de jardin ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants ; les enduits des murs extérieurs doivent être blancs ou ton pierre.

Les recommandations architecturales font l'objet d'un cahier figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE ZA 12 – STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2°) Les groupes de garages individuels sont interdits, sauf s'ils sont réalisés en sous-sol.

3°) Pour tout établissement commercial, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de S.P., en sus des places publiques avoisinant les secteurs.

4°) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de S.P. des locaux professionnels.

5°) Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules, doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

6°) Pour les hôtels, il est exigé 9 places de stationnement pour dix chambres.

7°) Pour les restaurants, 1,5 places pour 10 m² de salle de restaurant.

8°) Dans le cas de garages souterrains, la dalle de couverture devra être obligatoirement plantée si elle n'est pas construite ou nécessaire à la circulation des véhicules.

ARTICLE ZA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec des essences adaptées à la région à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la surface non bâtie. La demande de permis de construire devra comporter un plan des plantations à créer.

10% au moins de l'assiette foncière de chaque opération doit être traité en espace vert d'un seul tenant planté, et facilement accessible par des chemins piétonniers.

ARTICLE ZA 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZB DESTINÉS À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

TITRE III (suite)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les secteurs ZB sont destinés à la construction d'habitations individuelles organisées suivant des formes urbaines distinctes correspondant à l'aménagement de chaque îlot concerné.

OBJECTIFS RECHERCHES

Les secteurs ZB ont une vocation de constructions individuelles formant un ensemble urbain cohérent suivant un plan de masse élaboré sur un ou plusieurs îlots.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ZB 1 – TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits dans les secteurs ZB :

- 1°) Les établissements classés soumis à autorisation préalable.
- 2°) Les modes particuliers d'utilisation du sol énumérés à l'article R442-2a du code de l'urbanisme
- 3°) L'ouverture de carrière ou affouillement sans rapport avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- 4°) Les campings, caravanings, villages de toile, stationnements de nomades et parcs résidentiels de loisirs.
- 5°) Le stationnement de plus d'une caravane par terrain construit quelqu'en soit la durée.
- 6°) Toute forme d'habitat léger même à titre provisoire.
- 7°) Les poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.
- 8°) L'exploitation des terrains à des fins agricoles.
- 9°) Toute construction dans les zones dites « non aedificandi » portées au plan d'aménagement de zone.
- 10°) Toute activité commerciale impliquant une façade publicitaire ou décorative et comportant des vitrines d'exposition.
- 11°) Tout habitat collectif.
- 12°) toute installation susceptible d'engendrer des nuisances (par ex. sonores) pour le voisinage, qu'elles abritent ou non des activités classées, soumises ou non à simple déclaration ou à autorisation.
- 13°) Les remblais de marais et zones humides, a fortiori à l'aide de déchets issu du secteur du BTP
- 14°) Les exhaussements ou remblais à condition d'être réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées dans les secteurs concernés par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux

ARTICLE ZB 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes régulièrement autorisés sont admis dans les limites de la S.P. autorisée dans la zone.

Les abris de jardin n'excédant pas 12 m² de superficie maximum et 2 mètres de hauteur au faîtage, en fond de parcelle.

Dans les parties du secteur concernées par la connaissance du risque de submersion et au regard du porter à connaissance complémentaire préfectoral concernant la détermination des cotes de submersion marine SCOT et PLU des communes riveraines de la Seudre en date du 22/06/2012, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains nus et bâtis situés à une cote inférieure à 4.50m NGF, l'inconstructibilité est la règle générale.

- pour les terrains nus ou bâtis situés à une cote supérieure ou égale à 4.50m NGF, la constructibilité est possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4.90m NGF.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZB 3 – ACCES ET VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 2) Les voies de desserte intérieure, non figurées au document graphique se brancheront sur les voies principales indiquées sur le document graphique. Elles seront librement ouvertes à la circulation automobile, et seront aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours ou des services publics. La largeur minimale d'emprise devra être conforme à la définition de l'article 2.2 a.1 du présent règlement et leur tracé sera conçu de manière à réduire volontairement la vitesse des véhicules les empruntant. Les accès aux habitations pourront se faire depuis une voie piétonne non carrossable à condition que la distance séparant l'habitation de la voie de desserte automobile soit inférieure à 40 mètres.
- 3) Les voies publiques inscrites au Plan d'Aménagement de zone peuvent servir de desserte directe des habitations individuelles à l'exception d'indication contraire portées au Plan d'Aménagement de zone.
- 4) L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- 5) Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 habitations. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des Services Publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE ZB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1. Eau.
 - Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. Assainissement.
 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.

3- Autres réseaux.

- Les réseaux particuliers électriques et téléphoniques doivent être souterrains et raccordés à l'ensemble des réseaux réalisés dans le cadre de la ZAC.

ARTICLE ZB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de parcelles situées autour d'une placette, la largeur de façade sera au minimum de 8 mètres.

Il ne pourra être admis qu'une seule unité de logement par unité parcellaire définie, par le découpage.

ARTICLE ZB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions doivent respecter les reculs sur alignements figurés au plan d'aménagement de zone (PAZ).

Dans tous les cas, toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 15 mètres de l'axe de l'Avenue du général de GAULLE,
- 5 mètres de l'alignement des voies de type A,
- 5 mètres de la limite de tout domaine public. Des dispositions particulières prévues au PAZ peuvent différer et se substituent dans ce cas à ces règles.

Les implantations par rapport aux alignements sur les voiries de types B et C seront déterminées dans le document « découpage parcellaire ».

ARTICLE ZB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Par rapport aux limites séparatives touchant une voie,

- toute construction peut être implantée d'un côté en limite et de l'autre à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- ou en retrait des deux limites séparatives, sous réserve que ces retraits soient l'un et l'autre égaux à la moitié de la hauteur de la construction la plus proche, sans être inférieurs à 3 mètres.

2) Par rapport aux limites séparatives ne touchant pas une voie, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres et à 5 mètres si la limite jouxte un espace public.

3) La construction des dépendances (garages et annexes) en limites de propriété, est autorisée, à condition que leurs surfaces au sol n'excèdent pas 30 m² et leurs hauteurs aux faîtages, 3.50 mètres.

4) Du fait de la présence d'arbres de hautes tiges, participant à l'identité du site, des nécessités techniques de réalisation des raccordements aux réseaux, et d'une volonté urbanistique exprimée lors de la Conception de la ZAC ; il est spécifié sur le PLAN de SERVITUDE, des lignes ou angles d'alignements de façades. Les constructions devront respecter ces alignements pour leurs implantations.

ARTICLE ZB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par une même personne, l'implantation de la construction devra respecter les règles d'implantation fixées par le Plan d'Aménagement de la Zone.

ARTICLE ZB 9 – EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne sera pas inférieure à 50 m² sur une même parcelle, et ne pourra être supérieure à la S.P. autorisée (surface de plancher) pour le lot considéré, augmentée éventuellement de 40 m² affectés au stationnement des véhicules ou aux terrasses, loggias et préaux d'agrément.

ARTICLE ZB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions, non comptés les toitures et les murs pignons, ne peut excéder un étage sur rez de chaussée simple, avec combles aménagés, sans jamais dépasser 7 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit et 8.50 mètres au faîtage.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve de compatibilité avec la nature du terrain et de toute surélévation du plancher du rez de chaussée n'excédent pas un mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE ZB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont notamment interdits, tous pastiches d'une architecture étrangère à la région et les bâtiments de type léger à parois métalliques, fibrociment ou plastique, et ceci quelle que soit leur utilisation ou leur durée.

L'aspect esthétique des abris de jardin ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants ;

Les recommandations architecturales font l'objet d'un Cahier figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE ZB 12 – STATIONNEMENT.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Ces deux places de stationnement devront être d'une façon générale imposées de la façon suivante :

- L'une est un emplacement privatif de 3.00 mètres par 5.00 mètres minimum non clos, ouvert sur la voie publique.
- L'autre est un garage ou un abri incorporé à l'habitation ou une aire de stationnement à l'intérieur du lot, accessible à partir de l'emplacement désigné précédemment.

ARTICLE ZB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec des essences adaptées à la région et à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain non bâti.

La surface défrichée, après autorisation en vue de l'implantation de la construction et de ses abords, ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans tous les cas, le déboisement est interdit dans les marges de reculs non aedificandi figurant au Plan d'Aménagement de Zone et notamment celui situé entre l'alignement sur rue et la construction, à l'exception des emprises nécessaires à l'accès véhicule au garage.

L'autorisation de construire pourra être refusée si le projet de construction entraîne des abattages abusifs qui ne sont pas strictement rendus nécessaires par l'emprise du projet et les nécessités d'un chantier bien conduit.

ARTICLE ZB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZD

TITRE III (suite)

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Le secteur est à vocation de loisirs, de sports et d'accueil, d'équipements de loisirs et de sports, et de toute construction publique éventuelle liée à la qualité de la vie du quartier.

Complémentarités de la zone à caractère sportif créée dans le secteur dit "LES BENGALIS" et de ses abords, et agrément naturel du quartier à vocation résidentielle pour la mise en valeur et la sauvegarde d'un encadrement végétal.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE ZD 1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

1°) Toute construction qu'elle qu'en soit la destination (sauf prescription en ZD2)

2°) L'ouverture de carrière, affouillements ou exhaussements des sols visés à l'article R 442.2. C du code de l'Urbanisme.

3°) Les travaux de terrassements ou de transformation de l'utilisation du sol qui porteraient atteinte ou qui modifieraient l'aspect naturel, sauf si ces travaux on obtenu préalablement l'accord de la Direction Départementale de l'Agriculture.

4°) Les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes ainsi que les terrains de camping caravanning et stationnements de Nomades.

5°) Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés spécialement à cet usage, dénommés parcs résidentiels de loisirs visés aux articles R.44.1 à R.444.4 du Code de l'Urbanisme.

6°) Les remblais de marais et zones humides, a fortiori à l'aide de déchets issu du secteur du BTP

7°) Les exhaussements ou remblais à condition d'être réalisés sous l'emprise directe des constructions autorisées dans les secteurs concernés par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux

ARTICLE ZD 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUMIS À CONDITION SPECIALES.

1°) Les constructions et utilisations nécessaires aux activités forestières, et entretien des espaces verts.

2°) Les installations sportives et les constructions nécessaires à leur exploitation à l'exclusion de tout logement de fonction.

3°) Les constructions d'intérêt public liées à l'agrément de la vie de quartier ou à la vie associative.

4°) Les constructions publiques entrant dans l'équipement structurant de la Commune.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE ZD 3 – ACCES ET VOIRIE.

Toute construction ou installation devra être desservie par une voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE ZD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eau potable et être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement au réseau public d'assainissement.

ARTICLE ZD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NÉANT

ARTICLE ZD 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

NÉANT

ARTICLE ZD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NÉANT

ARTICLE ZD 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

NÉANT

ARTICLE ZD 9 – EMPRISE AU SOL.

NÉANT

ARTICLE ZD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout de toiture et à 8,50 m au faîtage.

ARTICLE ZD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont notamment interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les recommandations architecturales font l'objet d'un cahier figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE ZD 12 – STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement, est de 25 m² y compris les circulations dans le parking.

La réalisation en sous bois sera effectuée sur aire stabilisée et perméable.

ARTICLE ZD 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Tout défrichement est interdit. S'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions autorisées dans l'article ZD2, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres, d'essence similaire à planter sur la parcelle considérée.

Le défrichement sera soumis à autorisation préalable.

ARTICLE ZD 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

Royan, JUIN 1987