

Altereo

Délégation urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50/ fax : 05-61-73-70-59

e-mail : toulouse@altereo.fr

REÇU
18 AVR. 2024
S/P ROCHEFORT

PLU DE ROYAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (17)

VILLE DE ROYAN



RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 EXPLICATION DES CHOIX



Sommaire

1. Explication des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	5
1.1. Des perspectives de développement compatibles avec le SCOT	6
1.2. Rappel des orientations générales débattues en conseil municipal	7
1.3. Justification des choix réalisés	8
1.4. Traduction réglementaire du PADD	11
2. Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	15
2.1. Le périmètre d'application des OAP	16
2.2. Principes de composition et objectifs poursuivis	17
SECTEUR LES TRIES – CHASSOT	18
SECTEUR LA PERCHE.....	19
SECTEUR ROUJASSIER	20
SECTEUR BROCHET-LES BOUDINS	21
SECTEUR LA GARE.....	22
3. Explication des choix retenus pour le règlement.....	23
3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N	24
3.1.1. Une division du territoire en 4 zones.....	24
3.1.2. Formalisme général du règlement écrit.....	25
3.1.3. Les dispositions générales du règlement écrit	26
3.1.4. Les dispositions générales applicable à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser	27
3.1.5. Les dispositions particulières applicables aux zones urbaines	33
La zone UA.....	33
7.1.1. La zone UB	43
La zone UC	52
La zone UD	61
La zone UE.....	70
La zone UG	78
La zone UH	84
Illustration des règles de hauteur en zone U à vocation dominante d'habitat.....	91

Illustration des règles d'emprise au sol en zone U à vocation dominante d'habitat	92
La zone UI	93
La zone UP	99
La zone UZC	103
La zone UZE	108
La zone UZH	114
La zone AU	120
1.4.1. Les dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles	128
La zone A	131
La zone N	136
La zone NZ	141
3.1.7. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	147
3.1.8. Evolutions par rapport au PLU en vigueur	150
3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations	167
3.2.1. Les espaces boisés classés	167
3.2.2. Les emplacements réservés	168
3.2.3. Les outils en faveur du développement de la mixité sociale : secteurs de mixité sociale et Emplacements Réservés pour le Logement	170
3.2.4. Les éléments remarquables du bâti et les éléments à protéger pour des motifs paysagers	172
3.3. Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral	173
3.3.1. Capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser	173
3.3.2. Extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants	174
3.3.3. Les coupures d'urbanisation	175
3.3.4 La bande littorale	176
3.3.5 Les espaces proches du rivage	177
➤ Le projet de centre culturel	184
➤ Le respect des dispositions de la loi littoral	185
3.3.6 Espaces naturels remarquables	191
3.3.7 Le classement des espaces boisés les plus significatifs	192
4. Compatibilité et prise en compte du PLU avec les documents supérieurs	193

REÇU
18 AVR. 2024
S/P ROCHEFORT



4.1 Compatibilité avec les documents supérieurs	194
4.1.2 Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne	195
4.1.3 Compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés	196
4.1.3 Compatibilité avec le SCOT de la CARA	197
1.4.2. Valoriser l'image et l'héritage de la ville de Royan	207
4.1.5. Compatibilité avec le SMVM	211
4.1.6. Compatibilité avec le PDU.....	211
4.1.7. Compatibilité avec le PLH	211
4.1.8. Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4	211
4.2. Prise en compte des documents supérieurs.....	212
4.2.1. Prise en compte du PCET	212



1. EXPLICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

REÇU
18 AVR. 2024
S/P ROCHEFORT

1.1. Des perspectives de développement compatibles avec le SCOT

Trois scénarios de développement ont été analysés et comparés (cf Rapport de présentation – Tome 1).

A l'issue de l'examen de ces différents scénarios, l'hypothèse 3 a été retenue et **réajustée de façon à prendre en compte le niveau de population estimé en 2019** et réduire le taux de croissance annuel moyen à 1,4%. Cette hypothèse implique la création d'environ 220 logements par an sur une décennie, permettant d'atteindre environ 22 000 habitants à la fin de la décennie 2020.

		HYPOTHESE 3 Scénario SCoT
Projections démographiques		
Estimation du nombre d'habitants en 2019		19116
Taux de variation annuel moyen		1,40%
Population supplémentaire accueillie entre 2019 et 2029		2851
Gain de population annuel moyen		285
Population estimée en 2029		<u>21967</u>
Logements à produire sur le territoire		
<i>Accueil de nouveaux habitants</i>		1677
<i>Desselement (Stabilisation à 1,7)</i>		72
<i>Résidences secondaires (Réduction du rythme de création de 150 à 75 par an)</i>		750
<i>Hausse de la vacance (de 3,3 à 4%)</i>		258
<i>Besoins liés au renouvellement du parc (35 logements créés chaque année)</i>		-350
Total des logements à construire entre 2019 et 2029		2408
Rythme annuel de construction de logements		219
Parc des Résidences Principales estimé en 2029		<u>12 783</u>
Parc de logements global estimé en 2029		<u>23 740</u>

1.2. Rappel des orientations générales débattues en conseil municipal

Les objectifs généraux de la révision du PLU ont été fixés dans le cadre de la délibération de prescription, prise le 22 juin 2015. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, fixées en cohérence avec ces objectifs et à la lueur des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic, ont été débattues en conseil municipal le 02 Février 2018.

Polarité principale de la Communauté d'Agglomération, la ville de Royan bénéficie d'une attractivité résidentielle et démographique et rayonne sur de nombreuses communes voisines. Riche des traditions balnéaires qui ont façonné son paysage et de son patrimoine issu de la Reconstruction, elle doit aujourd'hui planifier son développement en veillant à préserver les équilibres naturels et l'héritage fondateur de son identité. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ont été inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables. Il est ainsi prévu que l'extension des surfaces urbanisées soit inférieure à 1% de la superficie totale de la commune sur la décennie 2020, soit moins de 20 ha.

Les orientations générales débattues au cours de cette séance du conseil municipal sont les suivantes :

Orientation 1 – Organiser le renouvellement de Royan, ville de l'innovation architecturale et urbaine

Orientation 2 – Valoriser l'image et l'héritage de la ville de Royan

Orientation 3 – Renforcer l'attractivité de la ville de Royan

1.3. Justification des choix réalisés

Orientation 1 : Organiser le renouvellement de Royan, ville de l'innovation architecturale et urbaine

Réinvestir le cœur de ville de Royan

Donner la priorité aux espaces déjà bâtis pour l'accueil de nouvelles constructions

Prolonger la tradition d'innovation urbaine et architecturale

Assurer un développement respectueux de l'identité des quartiers

Répondre à l'objectif de production de logements nécessite de prévoir des capacités de construction et de renouvellement urbain suffisantes pour satisfaire les besoins à venir de la population, en continuant à proposer un cadre de vie agréable et des solutions adaptées à chacun.

La stratégie prévue pour assurer l'implantation de ces logements repose principalement sur l'organisation du renouvellement de Royan, à travers la mobilisation prioritaire de foncier non bâti au sein de l'enveloppe déjà urbanisée et la reconversion d'ilots bâtis. Le développement pavillonnaire de ces dernières années doit être encadré, notamment au niveau des extensions au Nord de la commune.

Créer les conditions nécessaires à l'accueil de ces habitants, tout en garantissant le maintien de la cohésion et de l'identité bâtie, paysagère et culturelle de Royan, est apparu également comme un enjeu majeur pour les années à venir. Le projet de PLU doit ainsi permettre d'être innovant tout en portant une attention particulière à l'intégration des constructions au sein des tissus bâtis patrimoniaux des années 1950.

Cette identité architecturale et urbaine, mise en exergue dans le diagnostic, implique d'inciter la recherche architecturale notamment dans l'aménagement des opérations d'ensemble. Par ailleurs, la nécessaire densification attendue dans les années à venir ne doit pas compromettre la qualité du cadre de vie perceptible au sein des espaces urbanisés Royan. Ceci implique, de permettre la réalisation de projets ponctuels de densification verticale en cœur de ville en cohérence avec la configuration des espaces bâtis riverains. Les hauteurs des nouvelles opérations seront donc modulées en fonction du contexte et du rapport à l'espace public en favorisant un épannelage adapté.

Valoriser l'image et l'héritage de la ville de Royan

Mettre en valeur le patrimoine de la ville reconstruite et de la ville parc

Affirmer l'ouverture de la ville sur le littoral

Améliorer la qualité des entrées de ville

L'attractivité du territoire est étroitement liée à la qualité de ses paysages et de son héritage architectural. Cela passe notamment par la conservation et la valorisation des perspectives et des vues sur des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers, tels que le front de mer, l'église ou encore le marché.

Royan est riche de styles architecturaux diversifiés issus de l'identité balnéaire de la ville, de la Reconstruction et d'une trame végétale généreuse. La mise en place d'une AVAP garantit ainsi la protection d'ensembles bâtis identitaires présentant un intérêt architectural (villas balnéaires de la Belle Epoque, modèles architecturaux modernes, etc.) et d'ensembles paysagers.

Le réaménagement des pôles littoraux sera pensé de manière globale par des interventions sur différentes séquences comme le front de mer, Foncillon et le Palais des Congrès, Pontailiac, etc. Le réaménagement de ces séquences sera l'occasion de dynamiser le front de mer en développant une offre commerciale et ludique renouvelée. Fédérer ces espaces et apporter une cohérence fonctionnelle apparaît essentiel pour assurer l'ouverture de la ville sur son littoral. La collectivité désire créer ce lien par l'aménagement d'une promenade le long du front de mer, de Foncillon à la Grande Conche. Le port de Royan qui s'étend de la Grande Conche à l'est à la plage de Foncillon à l'ouest constitue une véritable porte d'entrée dans la ville depuis la mer qu'il s'agit de valoriser.

De manière plus globale, la collectivité désire améliorer la qualité de ses entrées de villes, notamment au niveau de l'avenue de Rochefort et de l'entrée de ville depuis Médis. La mise en place d'un règlement de publicité ou encore d'un nouveau plan de circulation automobile participera à l'atteinte de cet objectif.

A ce titre, la mise en œuvre d'un Règlement Local de Publicité permet de traiter de façon harmonieuse et qualitative la question des enseignes et publicités, allant de pair avec un traitement de qualité des espaces publics.

Rendre l'espace public plus accueillant et sécurisé pour tous

Réaménager les principaux axes convergents vers le cœur de ville de Royan

Gérer de manière plus équilibrée la place de la voiture en ville

Offrir des alternatives à l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité

Lors de sa reconstruction, la ville a été dimensionnée pour l'automobile et la composition des espaces publics privilégie largement la place de la voiture au détriment des autres usagers. En période estivale,

Le trafic est dense et peu fluide, en raison notamment de la multiplicité des usages sur l'espace public : automobile, piéton et cycle.

La collectivité souhaite améliorer le confort des usagers et la qualité de vie des habitants en menant des actions en faveur du développement des déplacements alternatifs à la voiture, en particulier pour les déplacements de proximité. L'organisation du stationnement doit également être repensée, notamment à travers la réalisation de parking souterrain ou en rez-de-chaussée d'immeuble. L'offre en stationnement proposée doit être de qualité, diversifiée et adaptée aux nouvelles mobilités : stationnements deux roues, mise à disposition de bornes électriques...

L'amélioration des espaces publics, vers un usage plus récréatif que fonctionnel, permettra de souligner l'offre en services et commerces du centre-ville.

Des solutions collectives de mobilités alternatives peuvent être favorisées et dynamisées. Bien qu'étant desservie par le réseau de bus de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la commune présente une très faible utilisation des transports en communs. Favoriser les mobilités alternatives à la voiture participe à la réduction des émissions de GES. La collectivité a d'ores et déjà envisagé plusieurs solutions pour encourager la fréquentation du réseau de transports collectifs, à savoir la diminution des tarifs, une hausse des fréquences de passage et un maillage plus resserré des points de desserte. L'amplitude horaire pourra également être élargie en soirée en période estivale.

Orientation 2 : Renforcer l'attractivité de la ville de Royan

Continuer à faire de Royan une ville vivante et accueillante

Proposer une offre en logements et services adaptée et variée

Mettre à disposition de la population une offre en service de qualité

La production de logements est un levier significatif pour le renforcement de l'attractivité de Royan. Le PADD agit sur la composition de l'offre en logement par un effort conséquent de construction de logements sociaux grâce à des opérations mixtes, le développement de l'offre en direction des jeunes ménages avec des logements en accession sociale et l'adaptation des logements afin de maintenir à domicile les personnes âgées.

Répondre aux besoins diversifiés de la population de Royan nécessite également de maintenir et de renforcer l'offre commerciale et de services. A ce titre, le projet de réaménagement du quartier de l'Yeuse-La Robinière porté par l'Etablissement Public Foncier et la ville, illustre cette volonté d'organiser le renouvellement de Royan. Les enjeux de ce projet sont à la fois de proposer des opérations proposant une mixité fonctionnelle et sociale et de développer un véritable quartier de ville, doté de commerces et services publics, connecté avec le centre et les équipements de la ville.

Afin de tenir compte du vieillissement de la population, le projet de PLU devra permettre le renforcement d'équipements de santé ou le développement d'une offre en hébergement pour personnes âgées.

Conforter le dynamisme de l'économie touristique

Diversifier l'offre en activités ludiques et touristiques toute l'année

Encourager le développement de la fréquentation touristique liée à la plaisance

Développer les capacités d'accueil en hébergement touristique

L'économie touristique est l'un des secteurs économique phare de la commune. Les besoins en matière de développement de l'économie touristique et de création d'équipements ont donc naturellement été pris en compte dans le PADD. Le projet de PLU devra ainsi permettre le développement d'activités touristiques pérennes, qui permettraient d'assurer une fréquentation mieux répartie sur l'année. La diversification de l'offre peut passer par des activités ludiques et touristiques aquatiques et par le tourisme d'affaire bénéficiant de la présence du palais des congrès.

Pour assurer son développement économique la commune peut également s'appuyer sur le tourisme de plaisance, dont la dynamisation permettrait d'augmenter la fréquentation touristique de la commune. Le développement des activités de plaisance doit être réalisé en lien avec les orientations du parc naturel marin assurant le maintien et le développement durable des activités économiques en présence. Le PADD prévoit notamment la création d'un port à sec et l'implantation d'un embarcadère dans l'objectif d'accueillir des escales de croisières fluviales. Cela participera de l'animation à l'année du port de Royan, augmentant la fréquentation commerciale et touristique sur le front de mer.

L'évolution des capacités d'accueil en hébergement touristique est nécessaire. La commune souhaite diversifier l'offre existante en accueillant une offre hôtelière de qualité allant du niveau intermédiaire à une offre haut de gamme. Les campings sont appelés à évoluer de façon limitée en vue de stopper leurs extensions qui ont pu entraîner une dégradation des milieux naturels ces dernières années.

Stimuler le développement économique de la ville de Royan

Prévoir des capacités d'accueil des nouvelles activités

Améliorer la desserte du territoire

Continuer à faire de Royan une ville connectée et innovante

Il s'agit de garantir une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines en veillant à ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Le projet prévoit ainsi de porter une attention particulière à la pérennisation et l'installation de nouvelles activités commerciales et de services de proximité au sein des zones urbaines et des futures zones de développement. Conformément à ce que prévoit le SCOT, une offre en bureaux et activités tertiaires sera développée dans le quartier de la Gare.

L'implantation de certaines activités sera privilégiée dans la zone d'activités Royan 2 à l'entrée Est de la commune et il conviendra également de prendre en compte les besoins éventuels d'extension des activités déjà implantées sur ce secteur. De manière plus globale, l'offre commerciale localisée sur l'entrée de ville nord-est sera renforcée, notamment à travers l'opération de renouvellement urbain sur l'îlot l'Yeuse-La Robinière. La collectivité souhaite engager une requalification de l'espace commercial Royan 2 afin d'améliorer la répartition de l'offre commerciale et les conditions de déplacement.

La desserte numérique du territoire est en plein essor et la commune souhaite s'affirmer en tant que ville connectée et innovante. La commune souhaite ainsi installer des points de connexions performantes le long des plages. Le désenclavement numérique est un levier pour agir sur une meilleure répartition de l'offre du bureau et à destination de l'économie numérique sur le territoire. Le PADD vise ainsi le développement d'espaces de travail mutualisés et de bureaux.

Orientation 3 : Assurer la préservation du patrimoine naturel du territoire

Améliorer la trame verte et bleue du territoire

Conservier les espaces naturels de la commune, facteur de biodiversité

Renforcer la présence de la nature en ville

Les écosystèmes aquatiques royannais forment des espaces multifonctionnels indispensables à la diversité biologique du territoire et à la bonne gestion des eaux de ruissellement. Pour ces motifs, la préservation des ruisseaux, canaux et marais doit à ce titre être assurée dans les années à venir.

Des orientations visent à conserver les espaces naturels de la commune, en protégeant essentiellement les réservoirs écologiques et les milieux naturels sensibles du littoral (les marais, les espaces boisés significatifs, et les espaces côtiers), et en préservant les corridors écologiques.

La préservation de la nature en ville fait partie des objectifs assurant la préservation du patrimoine naturel du territoire et fait partie intégrante de l'identité urbaine de Royan. Les orientations du PADD visent ainsi à maintenir la présence du végétal dans les quartiers en maintenant la qualité des couverts végétaux dans des quartiers comme Pontailac ou le Parc et en encourageant la réalisation d'espaces verts dans les nouvelles opérations. Les différents secteurs de développement envisagés sur le territoire devront intégrer des principes destinés à assurer un traitement harmonieux des lisières avec les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les marais doivent être aménagés de façon à préserver leur caractère naturel et les valoriser autour de sites pédagogiques et ludiques. Ils peuvent notamment être le support d'itinéraires et de sentiers de découverte du territoire.

Garantir un développement urbain raisonné, en lien avec l'environnement

Garantir un développement urbain sécurisé vis-à-vis des risques naturels

Favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2020

La commune de Royan est concernée par plusieurs risques majeurs, essentiellement d'ordre naturel dont les feux de forêt, les inondations par submersion marine et les mouvements de terrain (glissements de terrain / tassements différentiels).

Le projet de PLU veille à ne pas accentuer ces risques et à ne pas exposer les personnes et biens à ceux-ci.

La gestion des eaux pluviales, en plus d'influer sur la protection de l'environnement par la limitation des apports de pollution dans les milieux aquatiques, constitue un enjeu important dans la prévention des inondations. La collectivité a ainsi mis en place un schéma d'assainissement des eaux pluviales, approuvé le 18/07/18.

Le socle pédologique de la commune est constitué de sols calcaires ou d'étendue de sable entraînant un sol sensible à l'érosion, afin de limiter ce risque la commune prévoit de le limiter le défrichement des zones végétalisées qui assurent le maintien des sols.

La collectivité souhaite s'engager dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les capacités de production d'énergie renouvelable devront être prises en compte dans les programmes de construction et la collectivité fera notamment preuve d'exemplarité sur le plan de la performance énergétique dans le cadre de la création d'équipements publics.

Les activités agricoles présentes sur le territoire communal sont en régression depuis plusieurs décennies. La commune accueille moins d'une dizaine d'exploitants agricoles dont les terres sont principalement localisées au Nord de la rocade. L'exploitation de ces parcelles participe à la production d'un paysage identitaire et forme des espaces de continuités à destination de la faune. La préservation de ce patrimoine passera notamment par le maintien des espaces cultivés nécessaires à la pérennisation des activités existantes en zone agricole et par la valorisation de circuits courts pour développer une agriculture de proximité.

Enfin, le PADD doit définir des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PADD assure cette prise en compte en fixant un objectif ambitieux d'accueillir plus de 60% des futurs logements au sein de l'enveloppe urbaine et de limiter l'extension des surfaces urbanisées à moins de 1% de la superficie totale de la commune sur la décennie 2020. Ces derniers ont ainsi été identifiés de manière limitée et encadrée principalement le long de la rocade.

1.4. Traduction réglementaire du PADD

Les principes et les intentions affichés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables font l'objet d'une traduction réglementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle.

Il peut s'agir de dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement ou ses documents graphiques.

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
<p>Orientation 1 : Organiser le renouvellement de Royan, ville de l'innovation architecturale et urbaine</p>	<p>Réinvestir le cœur de ville de Royan</p> <p>Donner la priorité aux espaces déjà bâtis pour l'accueil de nouvelles constructions</p> <p>Prolonger la tradition d'innovation urbaine et architecturale</p> <p>Assurer un développement respectueux de l'identité des quartiers</p> <p>La délimitation des zones urbaines au plan de zonage a permis d'évaluer en priorité les capacités de densification et de renouvellement. Plusieurs sites de reconversion d'îlots bâtis font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ce n'est qu'une fois ce travail effectué que des zones AU en extension d'espaces urbanisés ont été délimitées et déterminées en fonction des besoins restant à couvrir pour satisfaire les objectifs de croissance. Ces sites font également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de maîtriser et accompagner le développement de ces secteurs.</p> <p>De nombreuses zones AU ont été déclassées au profit de zones à dominante naturelle (déclassement des zones 1AU aux lieux-dits Le Bois en Ratoire, Le Clouzit, Le Bois du Mayne, Cramail) afin de privilégier la densification des zones urbaines et limiter les zones d'extension au Nord de la rocade.</p> <p>Le règlement des zones urbaines et à urbaniser fixe des hauteurs maximum différentes en fonction du contexte urbain de chaque zone. Cela permet notamment de conforter la densité dans certains secteurs de centre-ville, desservis par les transports en commun et à proximité des équipements et commerces. A titre d'exemple, une hauteur minimale est requise dans le règlement de la zone UC, et les hauteurs maximales sont majorées le long de certains axes structurants en zone UD et en zone UH afin d'autoriser des constructions qui marqueront le front urbain.</p> <p>De façon générale, cela produit ainsi un épannelage des hauteurs, qui diminuent ou augmentent en fonction de la densité des zones. De la même manière, cet épannelage des constructions est recherché dans les zones en extension afin d'adapter les hauteurs en fonction que l'on se situe sur un front urbain à structurer ou à proximité de maisons pavillonnaires.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation garantissent le maintien d'ambiances végétales dans les secteurs de développement. Le recours à des essences végétales locales est également préconisé dans le règlement, notamment dans la réalisation des clôtures et dans le traitement des espaces non bâtis.</p> <p><i>Les clôtures en limite séparative seront constituées :</i></p> <p>...</p> <p><i>- soit d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales.</i></p> <p><i>Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.</i></p>

**Orientation 1 :
Organiser le
renouvellement de
Royan, ville de
l'innovation
architecturale et
urbaine**

Valoriser l'image et l'héritage de la ville de Royan

Mettre en valeur le patrimoine de la ville reconstruite et de la ville parc
Affirmer l'ouverture de la ville sur le littoral
Améliorer la qualité des entrées de ville

La mise en place d'une AVAP et la définition d'un périmètre général de Site Patrimonial Remarquable au sein duquel ses règles s'appliquent assure la protection de la qualité patrimoniale et environnementale de différents secteurs et permet de maîtriser leur évolution.

Le PLU garantit la protection d'éléments patrimoniaux, identifiés au titre de l'article L.151-19, qui sont situés en dehors du périmètre de l'AVAP. De plus, il est apparu que l'AVAP n'identifiait ou ne protégeait pas suffisamment certains éléments paysagers remarquables. Le PLU maintient donc les éléments paysagers tels que les arbres isolés ou les alignements d'arbres, bien que situés dans le périmètre de l'AVAP, afin de renforcer leur préservation.

Des prescriptions architecturales dans le règlement de chaque zone concernant l'aspect des constructions permettent d'assurer le maintien d'une qualité urbaine et architecturale.

Des surfaces minimum d'espaces verts en pleine terre sont également indiquées à travers la prise en compte du Schéma d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.

Concernant l'aménagement des pôles bordant le littoral, celui-ci devra faire l'objet d'une réflexion plus globale incluant le port et son renouvellement, en lien notamment avec le projet de ports d'escale pour l'accueil de croisiéristes.

Des emplacements réservés sont inscrits au plan de zonage afin d'améliorer l'image des entrées de ville et prévoir des élargissements de voie et l'aménagement de carrefours. L'ensemble des axes ne fait pas l'objet de réservation d'espaces, notamment en raison des dimensions suffisantes sur certaines séquences, permettant la réalisation d'aménagements dans la limite du domaine public. De même, certains axes sont accompagnés d'Espaces Boisés Classés ou d'alignements d'arbres à préserver.

D'autres règles diverses participent également à l'amélioration des espaces publics et des entrées de ville : enfouissement des réseaux, règles sur les façades commerciales,...

Rendre l'espace public plus accueillant et sécurisé pour tous

Réaménager les principaux axes convergents vers le cœur de ville de Royan
Gérer de manière plus équilibrée la place de la voiture en ville
Offrir des alternatives à l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité

Le PADD accompagne l'émergence de quartiers tels que celui de la gare et de la rue de l'électricité, voué à se développer autour d'une offre nouvelle de bureaux et d'activités tertiaires. Une OAP est réalisée pour assurer un aménagement de qualité sur ce site qui accueillera notamment le siège de la CARA.

Les liaisons avec les équipements et les espaces publics sont assurées par des cheminements doux. De façon plus globale, les OAP sur les sites en extension ou en renouvellement urbain garantissent un maillage de liaisons douces avec les cheminements existants.

La question du stationnement est encadrée dans le règlement afin d'adapter le nombre de places minimum par zone et en fonction de l'activité concernée. Un tableau reprenant chaque destination et sous-destination est ainsi complété pour chaque zone du règlement.

Le règlement des zones U et AU prend également en compte la nécessité de réaliser des stationnements pour toute construction d'habitat collectif pour les vélos. Le règlement de la zone U1 prévoit également des aires de stationnement pour deux-roues, dont la moitié pour deux-roues non motorisés.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

Orientations du PADD		Traduction règlementaire
<p>Orientation 2 : Renforcer l'attractivité de la ville de Royan</p>	<p>Continuer à faire de Royan une ville vivante et accueillante</p> <p>Proposer une offre en logements et services adaptée et variée</p> <p>Mettre à disposition de la population une offre en service de qualité</p>	<p>Plusieurs outils sont mobilisés afin de garantir une production minimum de logements sociaux dans les opérations nouvelles ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Dans le règlement des zones U : un minimum de logements sociaux (allant de 25 à 33%) est demandé pour toute opération de plus de 9 logements.</p> <p>De plus, sur certains secteurs stratégiques, des Secteurs de Mixité Sociale spécifiques ont été délimités, avec des objectifs minimums de production de logements sociaux plus importants. Au total, 10 SMS sont délimités au plan de zonage, imposant entre 50% et 60% minimum de logements sociaux.</p> <p>Des Emplacements Réservés pour le Logement sont également inscrits. Cet outil permet sur certains sites en cours d'acquisition ou acquis par la collectivité ou l'EPFL de porter des opérations en marquant une volonté forte de garantir une offre en logements aidés. 9 ERL sont ainsi inscrits au plan de zonage, chacun prévoyant la réalisation minimum 80% de logements sociaux, excepté l'ERL n°6 qui prévoit 60 % de logements sociaux.</p> <p>Ces opérations prévoient aussi bien des logements locatifs sociaux que de l'accession sociale à la propriété.</p> <p>Le règlement assure une mixité fonctionnelle dans l'ensemble des zones en encadrant ces constructions de façon à ne pas générer de nuisances sonores, olfactives ou visuelles à proximité des habitations. La possibilité de mixité de destinations au sein d'une même construction ou unité foncière est également encadrée notamment afin d'assurer le maintien d'accès distincts avec les logements éventuels aux étages supérieurs. Les règles de stationnement sont également adaptées de façon à faciliter les opérations mixtes, à travers l'introduction de possibilités de mutualisation et foisonnement de places de stationnement.</p> <p>Afin de renforcer l'offre en équipements et services de santé, le règlement du PLU autorise de manière quasi systématique en zone urbaine les établissements de santé et les constructions à destination d'hébergement, susceptibles d'accueillir des résidences de services notamment. Il en est de même pour les équipements culturels, de façon à permettre le développement d'une offre accessible à tous et de ne pas limiter les possibilités de changement de destination dans les cas de renouvellement urbain.</p>
	<p>Conforter le dynamisme de l'économie touristique</p> <p>Diversifier l'offre en activités ludiques et touristiques toute l'année</p> <p>Encourager le développement de la fréquentation touristique liée à la plaisance</p> <p>Développer les capacités d'accueil en hébergement touristique</p>	<p>Le règlement concernant la zone du port (UP) permet l'implantation de constructions pouvant favoriser le développement touristique et la fréquentation de la zone (commerces, restauration, équipements culturels et de loisirs,...).</p> <p>L'aménagement du port ne trouve pas directement de traduction règlementaire dans le PLU. Il devra faire l'objet d'une étude globale pour considérer le port comme un véritable quartier de ville et se questionner sur des thématiques transversales telles que la qualité des espaces publics, les flux de mobilités, la qualité architecturale et la nature des activités qui peuvent y être implantées.</p> <p>Le développement des campings est limité à leur emprise existante et le plan de zonage ne prévoit aucune extension de leur périmètre.</p> <p>Le règlement autorise l'hébergement hôtelier et touristique dans les zones urbaines à vocation d'habitat ainsi que dans les zones à vocation d'activités. Dans les secteurs disposant de vastes emprises foncières disponibles (zones AU), les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et les villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs sont interdits. Sur le port, il s'agit d'autoriser les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique liées aux activités portuaires et nautiques.</p>

	<p>Stimuler le développement économique de la ville de Royan</p> <p>Prévoir des capacités d'accueil des nouvelles activités</p> <p>Améliorer la desserte du territoire</p> <p>Continuer à faire de Royan une ville connectée et innovante</p>	<p>De manière générale, les constructions à destination de commerce de gros, industrie et entrepôt sont interdites dans toutes les zones urbaines multifonctionnelles à vocation dominante d'habitat. De plus, l'accueil d'activités artisanales et commerciales n'est permis qu'à condition de ne pas générer de nuisances pour l'habitat. Les activités génératrices de nuisances, ainsi que les industries, commerces de gros et entrepôts sont autorisés dans les zones spécifiques dédiées à l'accueil d'activités économiques (UI, UZC). Afin d'encadrer les activités qui peuvent être présentes sur le port, ces constructions sont encadrées et limitées en zone UP. A titre d'exemple, le commerce de gros y est autorisé sous réserve d'être lié à l'activité économique du port (la criée).</p> <p>L'amélioration de l'entrée de ville et la valorisation de l'image de la zone d'activités Royan 2 est prévue notamment à travers la réalisation d'un aménagement de la RD750. Le projet d'aménagement de l'entrée de Royan prévoit ainsi la réalisation de cheminement piéton encadré de plantations, d'enherbement des accotements et noues fleuries Un emplacement réservé n°6 prévoit également l'aménagement d'une liaison douce permettant de relier le quartier de la Robinière et Marne Yeux.</p>
<p>Orientation 3 : Assurer la préservation du patrimoine naturel du territoire</p>	<p>Améliorer la trame verte et bleue du territoire</p> <p>Conserver les espaces naturels de la commune, facteur de biodiversité</p> <p>Renforcer la présence de la nature en ville</p>	<p>Les réservoirs écologiques et les milieux naturels sensibles du littoral sont préservés à travers un zonage et un règlement adaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces remarquables sont classés en zone Nr - Les marais sont classés en zone A ou N - Les espaces boisés significatifs sont classés en EBC <p>La mise en valeur des marais est assurée par un règlement adapté autorisant uniquement les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du marais (réalisation de sentiers piétons, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public).</p> <p>Afin de préserver la trame végétale en ville, certains espaces publics font l'objet d'Espaces Boisés Classés ou de recensement d'éléments paysagers au titre de l'article L151-19 afin de préserver leurs composantes paysagères et environnementales (tache verte, alignements d'arbres, Jardin du Parc)</p> <p>Les quartiers développés au travers d'une urbanisation sous les arbres, notamment à Pontailac ou au Parc, ont une emprise au sol moins importante (limitée à 25%) de façon à préserver les couverts végétaux.</p>
	<p>Garantir un développement urbain raisonné, en lien avec l'environnement</p> <p>Garantir un développement urbain sécurisé vis-à-vis des risques naturels</p> <p>Favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Pérenniser l'activité agricole sur le territoire</p> <p>Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2020</p>	<p>Des règles spécifiques sur la gestion des eaux pluviales visent à assurer une meilleure maîtrise des phénomènes de ruissellement. D'autres prescriptions visent à maintenir la qualité de l'eau.</p> <p>Le PPRN est en cours d'élaboration. Il est rappelé que dans l'attente de l'approbation du PPRN, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.</p> <p>Le plan de zonage identifie les espaces agricoles cultivés afin de pérenniser les exploitations existantes.</p> <p>Les espaces agricoles compris en zone Nr peuvent également continuer d'évoluer puisque le règlement admet les aménagements nécessaires aux activités agricoles et pastorales.</p>



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Le périmètre d'application des OAP

Afin de promouvoir un aménagement équilibré et harmonieux des secteurs d'urbanisation futures, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été formulées sur le territoire.

Ces secteurs visent la réalisation de nouveaux quartiers d'habitation, mais également la réalisation de nouveaux équipements et l'accueil de nouvelles activités économiques afin de répondre aux besoins identifiés pour les dix années à venir.



2.2. Principes de composition et objectifs poursuivis

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent la volonté de la collectivité d'encadrer et orienter l'aménagement de secteurs stratégiques, afin de préciser et compléter les dispositions règlementaires du Règlement écrit.

Elles sont établies conformément aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Plusieurs secteurs sont identifiés, en extension de l'urbanisation ou sur des sites de renouvellement urbain et concernent de ce fait aussi bien des zones U ou AU du PLU.

Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Proposer un maillage viaire et de cheminements doux.** L'objectif est de faciliter les entrées et sorties sécurisées de façon à ce qu'elles soient confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. Des cheminements doux pourront venir compléter le réseau de voies principal ouvert à la circulation automobile, de façon à faciliter l'accès aux quartiers limitrophes.
- **Offrir un cadre de vie de qualité.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune. La présence végétale y est encouragée, afin d'offrir des espaces publics ou privés de qualité, permettant de répondre aux attentes des futurs ménages et de favoriser la conservation d'espaces boisés ou de plantations formant écran au contact des espaces bâtis.

SECTEUR LES TRIES – CHASSOT

L'urbanisation de ce secteur assurera la production d'une offre en logements diversifiée et doit notamment s'accompagner du souci de répondre aux besoins en logements sociaux sur les dix prochaines années.

L'aménagement du secteur repose sur l'application d'un gradient de densité adapté au contexte de l'opération, de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat. Une densité plus importante est définie sur les espaces bordant la rocade en y privilégiant la réalisation de logements collectifs, tandis que des formes urbaines intermédiaires sont préconisées aux abords de constructions pavillonnaires (habitat individuel ou groupé). De la même manière, une hauteur maximale de l'ensemble des sites a été fixée à R+3 pour s'assurer de l'adaptation du projet au contexte urbain.

Une coulée verte centrale traversant le site du nord au sud marquera la transition entre les gradients de densité et pourra être le support de liaisons douces. D'autres cheminements doux traversent le site et se raccrochent aux voies existantes de façon à permettre des déplacements sécurisés.

Une voie de desserte principale viendra structurer l'OAP et se raccorder aux voiries existantes de façon à mailler les quartiers pavillonnaires existants.

Des espaces paysagers permettront d'agrémenter le quartier tout en réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine. L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres non bâtis. Ces espaces verts privatifs ou collectifs permettront d'assurer une bonne intégration des futurs logements. De plus, l'aménagement de jardins potagers à proximité des logements collectifs donnera l'opportunité aux habitants de pouvoir cultiver la terre, tout en offrant un cadre propice de détente et de loisirs. Ceux-ci pourront participer à la création de liens sociaux entre les habitants, à l'animation du quartier et la trame verte de la ville.

Surface totale : 8.42 ha

Densité prévisionnelle : 25 à 50 logts/ha

Programmation urbaine : 303 logements dont 60% de social



SECTEUR LA PERCHE

Le développement de l'offre résidentielle doit s'accompagner du souci de répondre aux besoins en logements sociaux sur les dix prochaines années.

L'orientation d'aménagement et de programmation déclinée sur le site cherchera à intégrer les nouveaux logements au sein du contexte urbain environnant, entre immeubles collectifs et lotissements. Différents niveaux de densité sont envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat. Une densité plus importante est ainsi déterminée sur les espaces bordant la rocade en y privilégiant la réalisation de logements collectifs. Un habitat de moyenne densité est préconisé aux abords des constructions individuelles de type pavillonnaire.

La hauteur maximale est fixée à R+3 pour l'ensemble des sites. Une dégressivité des hauteurs sera appliquée à proximité des zones occupées par des habitations individuelles situées avenue Marie Arnaud ainsi qu'à proximité de la rocade.

Des espaces centraux pourront être traités en espaces à vocation mixte et espaces verts afin de créer une dynamique de quartier et d'agrémenter le quartier tout en réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur urbaine.

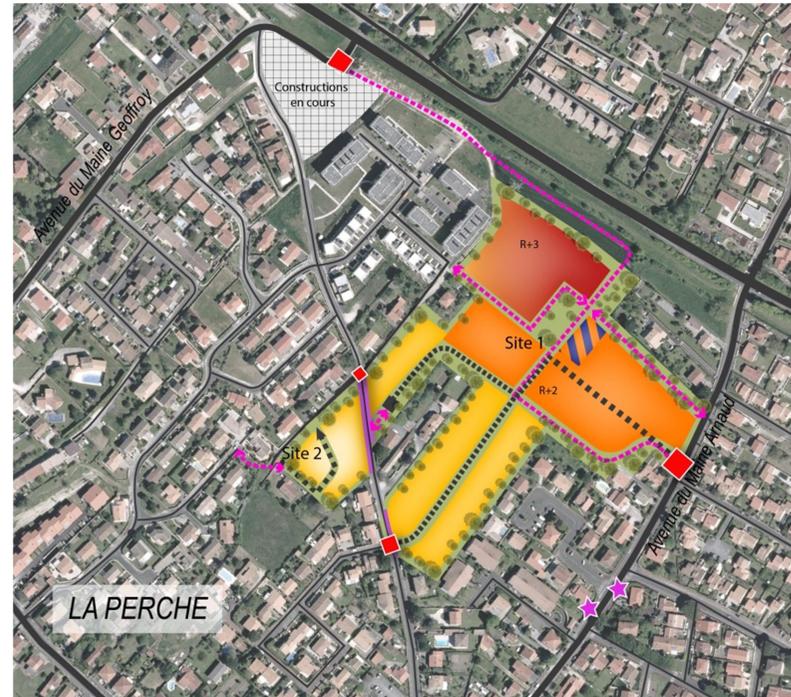
L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres. Ces espaces verts privatifs ou collectifs permettront d'assurer une bonne intégration des futurs logements.

Les voies de desserte principales viendront structurer l'OAP et se raccorder dans la mesure du possible aux voiries existantes de façon à mailler les quartiers pavillonnaires existants.

Surface : 4,95 ha

Densité prévisionnelle : 35 à 50 logts / ha

Programmation urbaine : 200 logements dont 60% de social



-  Habitat de moyenne densité
-  Habitat de forte densité
-  Bâtiments mixtes
-  Gradient de densité
-  Espace vert
-  Traitement des lisières
-  Principes de plantation
-  Carrefour à aménager
-  Carrefour piéton à sécuriser
-  Cheminements doux
-  Voirie à créer
-  Placette de retournement
-  Mesure conservatoire d'emprise pour élargissement de voie
-  Arrêts de bus existants

SECTEUR ROUJASSIER

L'orientation d'aménagement prévoit un maillage complet du secteur en reliant les voies de desserte interne aux voiries existantes, interdisant de fait les accès individuels depuis ces axes.

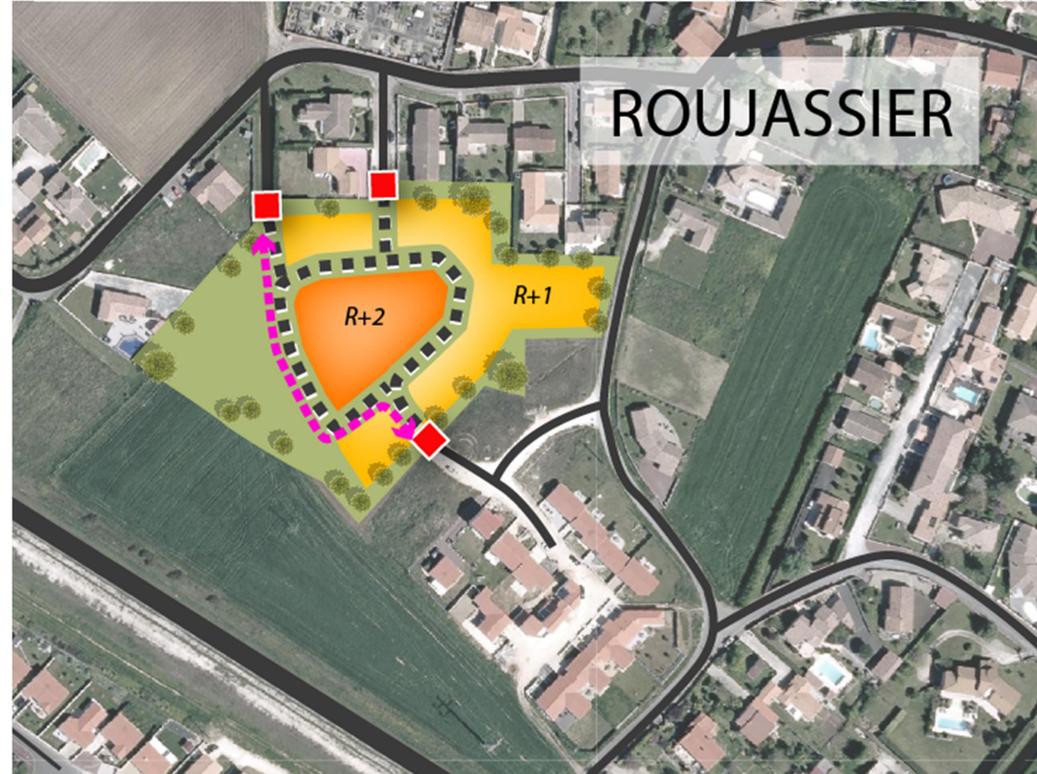
Les logements proposés devront répondre au principe de mixité sociale. La composition urbaine devra prévoir une densité plus importante en cœur d'îlot.

Des espaces paysagers permettront de créer un espace tampon entre les constructions existantes et les nouvelles constructions. Un vaste espace naturel au sud du site permet un recul des constructions par rapport à la RD25. Il sera le support de cheminements doux traversant le site.

Surface : 1,28 ha

Densité prévisionnelle : 50 logts / ha

Nombre de logements : 55 logements dont 60% de social



moyenne densité
forte densité
des lisières
de plantation
à aménager
cheminements doux

SECTEUR BROCHET-LES BOUDINS

L'aménagement de ces sites doit permettre de compléter l'urbanisation du secteur en organisant le renouvellement urbain des sites des entreprises Dbma et Orange et d'urbaniser les terrains disponibles en dents creuses.

Les voies de desserte principales viendront structurer l'OAP et se raccorder aux voiries existantes de façon à mailler les quartiers pavillonnaires existants.

Un principe de densité est affiché sur le schéma d'aménagement mélangeant habitat pavillonnaire, mitoyen et collectifs.

Les hauteurs des constructions pour les sites 1 et 2 devront respecter un principe d'épannelage de façon à privilégier :

- Site 1 : des bâtiments en R+1 à proximité des habitations existantes et des hauteurs plus importantes à mesure que l'on s'approche de l'Avenue Charles Regazzoni (R+5 maximum)
- Site 2 : des constructions en R+1 et R+2 sur les points hauts et à proximité des constructions existantes

La hauteur maximale est fixée à R+3 pour l'ensemble des sites.

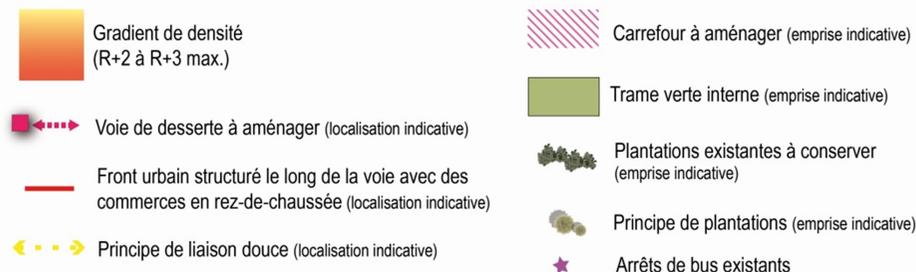
Il s'agit de conserver l'essentiel des plantations existantes et de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à former un espace tampon avec les habitations limitrophes.

Une attention particulière sera portée aux espaces bordant l'Avenue Charles Regazzoni. Ces lisières traitées en espaces paysagers permettront de ménager un recul des constructions vis-à-vis de la voie et participeront à la requalification du carrefour.

Surface : 3,17 ha

Densité prévisionnelle : 50 à 100 logts/ha

Programmation urbaine : 250 logements dont 60% de social



SECTEUR LA GARE

Le réaménagement du secteur de la Gare vise à prendre en compte l'émergence de ce quartier, bénéficiant d'un positionnement privilégié le long de long de la Rue de l'électricité et au cœur de la tache verte.

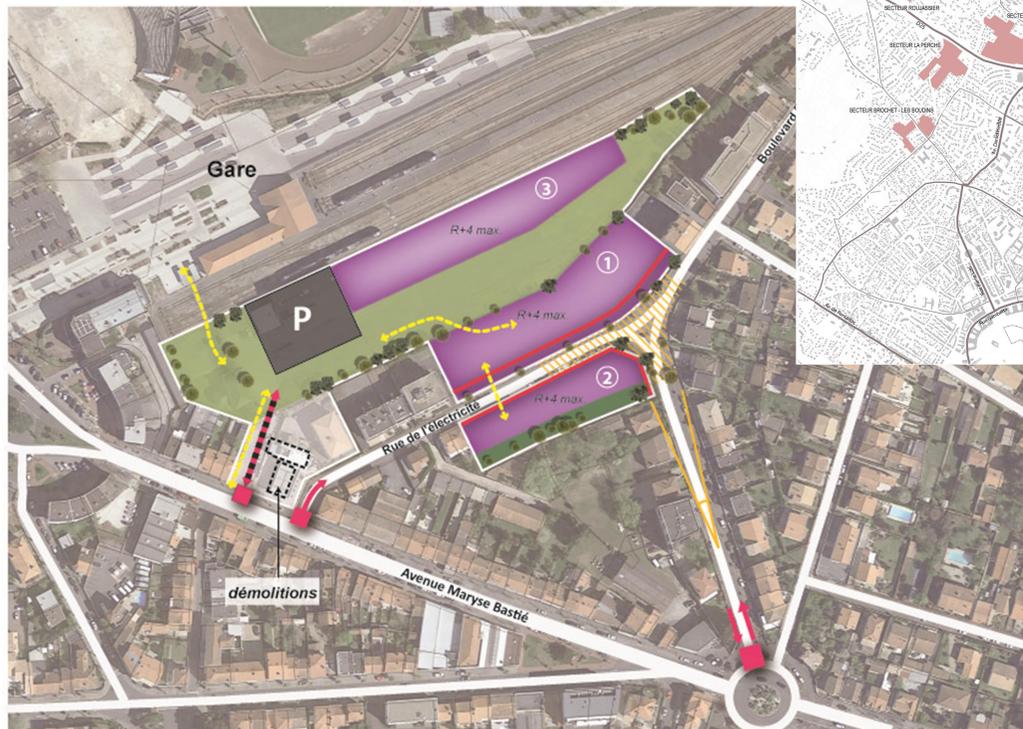
Ce site aura pour vocation d'accueillir un pôle tertiaire (siège de la Communauté d'Agglomération, hôtel d'entreprises,...) réparti sur trois îlots.

L'implantation du bâti doit permettre de marquer un **front urbain** structuré le long de la rue de l'Electricité. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voie, tout en respectant l'objectif recherché.

Les hauteurs indiquées sur le schéma expriment un maximum. Un épannelage des hauteurs devra être mis en place en fonction des bâtiments concernés et de leur localisation afin de tenir compte du tissu bâti environnant.

Plusieurs prescriptions concernant l'insertion architecturale et paysagère des constructions visent à valoriser les espaces publics créés et préserver des perméabilités au sein de ce site de façon à mettre en scène les futurs équipements.

Des cheminements piétons favoriseront les déplacements alternatifs inter quartiers, en prévoyant l'aménagement de liaisons douces en direction des aménagements piétonniers ou mixtes existants en périphérie.



	Activités de type tertiaire (siège CARA, maison des entreprises,...)		Traitement des lisières (emprise indicative)
	Desserte à partir des voies existantes		Espace vert de proximité à aménager (emprise indicative)
	Voie de desserte à aménager (localisation indicative)		Espaces publics à valoriser (emprise indicative)
	Front urbain structuré le long de la rue (localisation indicative)		Perspective visuelle à préserver
	Cheminements doux (localisation indicative)		Arrêts de bus existants
	Parking (localisation indicative)		



3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N

3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)			ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<p>Zone UA Centre-ville, quartiers reconstruits. <u>Secteur UAa</u> : Secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des écoles <u>Secteur UAb</u> : Secteur à vocation de restauration et services localisés sur le front de mer</p> <p>Zone UB Quartier des Gardes et Mons, abords de la gare et extension Nord du centre-ville. Habitat continu implanté à l'alignement. <u>Secteur UBa</u> : Quartier du Pontaillac</p> <p>Zone UC Quartier des Eperailles à vocation de collectifs implantés en discontinu.</p> <p>Zone UD Zones d'extension pavillonnaire. <u>Secteur UDa</u> : villages et hameaux anciens en périphérie de la ville <u>Secteur UDb</u> : aire d'accueil des gens du voyage</p>	<p>Zone UE Quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs. <u>Secteur UEa</u> : site de la mairie</p> <p>Zone UG Equipements scolaires, sportifs et culturels. <u>Secteur UGa</u> : Secteur Boulevard Carnot</p> <p>Zone UH Zones d'extension, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique</p> <p>Zone UI Zone d'activités économiques commerciales. <u>Secteur UIa</u> : Zone pouvant accueillir des activités artisanales</p>	<p>Zone UP Zone d'activités liées à la navigation, la pêche et au développement du tourisme et loisirs à proximité avec la mer <u>Secteur UPa</u> : Zone destinée aux équipements techniques portuaires <u>Secteur UPb</u> : Zone du quartier portuaire du Foncillon, destinée aux activités marines <u>Secteur UPc</u> : Zone destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme</p> <p>Zone UZC Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements à usage de commerces et tertiaires</p> <p>Zone UZE Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements scolaires, sportifs et culturels</p> <p>Zone UZH Secteurs non bâtis en partie haute de la ZAC « Pousseau-La Garenne », destinés à l'habitat</p>	<p>Zone AU Zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle.</p>	<p>Zone A Zone agricole.</p>	<p>Zone N Zone naturelle et forestière <u>Secteur Ne-Nec</u> : Secteurs destinés à l'accueil d'équipements et de cimetières <u>Secteur Ni</u> : secteur du Vallon destiné à des jardins familiaux et collectifs <u>Secteur Np</u> : Secteur correspondant aux plages urbaines <u>Secteur Ntc</u> : Secteur attribué aux aires de stationnement des caravanes et aux campings <u>Secteur Nr</u> : Sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral <u>Secteur Nv</u> : STECAL dédié à l'accueil des Gens du voyage</p> <p>Zone NZ Zone naturelle de la ZAC « Pousseau-La Garenne » <u>Secteur NZJ</u> : Zone naturelle affectée à l'agriculture et plus particulièrement aux jardins familiaux <u>Secteur NZL</u> : Zone naturelle affectée aux loisirs, à la muséographie de plein air et aux activités sportives <u>Secteur NZP</u> : Zone d'équipements publics</p>

3.1.2. Formalisme général du règlement écrit

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- Stationnement

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Par délibération la commune de Royan a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population.

Le règlement du PLU comprend 8 grands titres :

- Un titre I, qui a pour objet de rappeler et de préciser des dispositions d'ordre général, soit issues du Code de l'Urbanisme, soit liées à des secteurs particuliers de réglementation, soit dans une optique de bonne compréhension du cadre d'application du PLU (notamment les termes utilisés),
- Un titre II, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser,
- Un titre III, qui énonce les dispositions particulières applicables aux zones urbaines,
- Un titre IV, qui énonce les dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser,
- Un titre V, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles,
- Un titre VI, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones agricoles,
- Un titre VII, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones naturelles,
- Un titre VIII, qui reprend les annexes

3.1.3. Les dispositions générales du règlement écrit

Le titre I du règlement comprend les éléments suivants, organisés en articles :

- Le champ d'application du règlement,
- La portée juridique du règlement du PLU et des autres législations relatives à l'occupation des sols. Il comporte notamment le rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui continuent à s'appliquer même après mise en application du PLU.

Le rappel de l'application de certaines dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme. Sont notamment rappelées les dispositions liées à la reconstruction et restauration de bâtiments, aux permis valant division de terrains, aux permis de démolir, à l'édification de clôtures, à l'application des règles de lotissement. Il est à noter que, dans le cas de permis valant division de terrains, le Règlement du PLU s'oppose de façon générale à l'application du principe prévu à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

- Les règles dérogatoires. Sont ainsi rappelées les dispositions liées aux possibilités d'adaptations mineures des règles et servitudes du PLU et les règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- La description des divisions du territoire en zones de règlement, conformément au Document Graphique du PLU.
- La description de l'organisation du règlement,
- La description des secteurs de prescriptions particulières,
- Les définitions et règles générales.



3.1.4. Les dispositions générales applicable à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.

1/ Condition d'accès aux voies :

▪ Règles générales :

Hors zones UP, tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.

Hors zones UI et UP, l'ouverture d'une voie privée carrossable ou d'une desserte de plusieurs logements peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation ou la sécurité.

Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.

▪ Règles particulières :

En zone UP : Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, notamment pour les espaces piétonniers et esplanades.

Encadrer les conditions de desserte des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers.

Equipements et réseaux

2/ Voirie:

▪ Règles générales (hors zones UP):

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 aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies privées doivent ne comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel des services publics,

Les voies en impasse, s'il y a lieu, doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux poids lourds de faire aisément demi-tour. Elles devront comporter :

- Une aire de rebroussement, dès lors que la voie desservira de 2 à 4 logements,
- Une aire de rebroussement, dès lors que la voie dessert uniquement un équipement de service public ou d'intérêt collectif, ou bien 2 activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ou bien des hébergements hôteliers et touristiques d'une capacité d'accueil maximale de 5 chambres ou emplacements,
- Une palette de retournement de 15 mètres de diamètre dans les autres cas.

Définir des principes de suffisance des voies à créer, au regard notamment :

- des exigences de service,
- des nécessités d'aménagements de retournements sécurisés en cas de voies en impasse existante ou à créer,
- de l'importance et de la destination des opérations, en intégrant des espaces piétonniers au-delà d'un certain seuil de capacités urbanisables et donc de circulation de véhicules

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

▪ Règles particulières :

En zone UA, UB, UC, UD, UE, UH :

1) **En cas d'accès existant** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 mètres :

- jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 3,50 m.
- à partir de 5 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 5,00 m.

2) **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération desservant plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de :

- 2,8 mètres minimum pour les voies ou parties de voies à sens unique,
- 5,5 mètres pour les voies ou parties de voies à double sens,
- un trottoir d'une largeur de 1,4 mètre minimum de chaque côté de la voie.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il sera demandé l'avis du service compétent.

En zone UI :

- les voies publiques doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 12 m ;
- les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds ;
- les voies privées doivent avoir une largeur au moins égale à 5 m.

En zone UZC, UZE, UZH :

1) **En cas d'accès existant** desservant de nouvelles opérations, ces derniers ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 3,50 mètres :

- jusqu'à 4 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 3,50 m.
- à partir de 5 logements, l'emprise minimale de la voie de desserte en double sens ne peut être inférieure à 5,00 m.

2) **En cas de création d'un nouvel accès** desservant une nouvelle opération, les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de :

- au moins 4 m d'emprise si elles sont d'une longueur inférieure à 40 m ;
- au moins 6 m d'emprise si elles sont d'une longueur supérieure à 40 m ;
- au moins 6 m d'emprise si elles desservent plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes.

Les règles ont été adaptées de façon à être compatibles avec le règlement de voirie.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

3/ Accessibilité :

1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Rappel des obligations de prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles

▪ Dispositions générales :

Hors zones UP, le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduaires industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.

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

Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

▪ Dispositions particulières :

En zones UC, UD, UG, UI et AU :

En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

En zone UP :

Les constructions ou installations occasionnant des rejets d'eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement éventuellement après un pré-traitement approprié selon la législation en vigueur.

Imposer le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.

Favoriser la gestion collective des eaux usées.

Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.

Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.

Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.

Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Cependant, avant rejet, les eaux résiduaires polluées issues des opérations de carénage et d'entretien seront recueillies, stockées et traitées par un réseau d'assainissement approprié. Ce réseau drainera également les eaux pluviales polluées par ruissellement.

En zone UZC, UZE et UZH :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public.
- Le rejet au réseau public d'assainissement d'eaux usées autres que domestiques doit être subordonné à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales

▪ Dispositions générales :

Le rejet des eaux pluviales provenant des toitures, du lavage de chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings, sera précédé d'un traitement préalable tel que décanteur, dégraisseur, etc.

Pour toutes activités à risque et/ou mise en œuvre de parkings collectifs de 30 places et plus (parkings de zones commerciales, parkings poids-lourds, parkings de véhicules en réparation et parkings publics) un débourbeur coalesceur devra être positionné en amont des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En cas de couverture d'immeuble par un toit terrasse, ce dernier devra être conçu de manière à permettre une rétention des pluies d'orages et le rejet par un exutoire à débit réduit pourvu d'une sécurité ou de surverse.

▪ Dispositions particulières :

En zones UA, UB et UH UC, UD, UE, UG et AU:

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockées, éliminées...).

Les eaux pluviales seront conservées et stockées sur la parcelle. Ce procédé doit être réalisé par le biais de solutions de stockages individuelles (puisards, tranchées drainantes,...).

Pour les terrains dont la perméabilité est faible (test de perméabilité à fournir), une surverse sur le DP peut être envisagée, avec les services municipaux compétents qui définiront les modalités techniques.

Les eaux pluviales pourront éventuellement être infiltrées dans le sol.

En zones UI :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux collectées par le réseau public d'eaux pluviales ne doivent pas contribuer à aggraver le niveau des rejets dans le milieu naturel (du point de vue quantitatif et qualitatif).
- Les eaux pluviales issues des toitures, des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies des aires de circulation et de stationnement) doivent être conduites à des ouvrages de régulation prévus à cet effet. Des équipements de traitement (décanteur, dessableur, déshuileur, etc.) doivent être en amont des ouvrages de régulation.

Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement de manière à éviter la pollution des cours d'eau.

Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés.

Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

En zones UZC, UZE et UZH:

- Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle afin d'être infiltrées dans le sol. Ce procédé doit être réalisé soit par un puisard, soit par une tranchée drainante ou tout autre système approprié.
- Dans le cas de conditions exceptionnelles, une surverse peut être admise sur le domaine public.

3/ Réseaux électrique, téléphonique et numérique :

▪ Dispositions générales :

Hors zones UP, la création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

▪ Dispositions particulières :

En zone UI :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans l'emprise des voies ou aux constructions et clôtures admises.

En zone UP :

Les réseaux publics ou privés de distribution d'énergie électrique, télédistribution et branchements téléphoniques ne doivent pas être installés en aérien sauf impossibilité technique reconnue par le service public gestionnaire.

4/ Ordures ménagères :

Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.

Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement

3.1.5. Les dispositions particulières applicables aux zones urbaines

La zone UA

Préambule :

La zone UA correspond au périmètre du centre-ville, soumis à des règles d'architecture particulières. Le centre-ville est caractérisé par une mixité fonctionnelle, mêlant habitat, équipements et commerces.

Elle comporte deux secteurs : un secteur UAa correspondant au secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des Ecoles et un secteur UAb correspondant au secteur à vocation de restauration et services localisé sur le front de mer.

▪ Objectifs

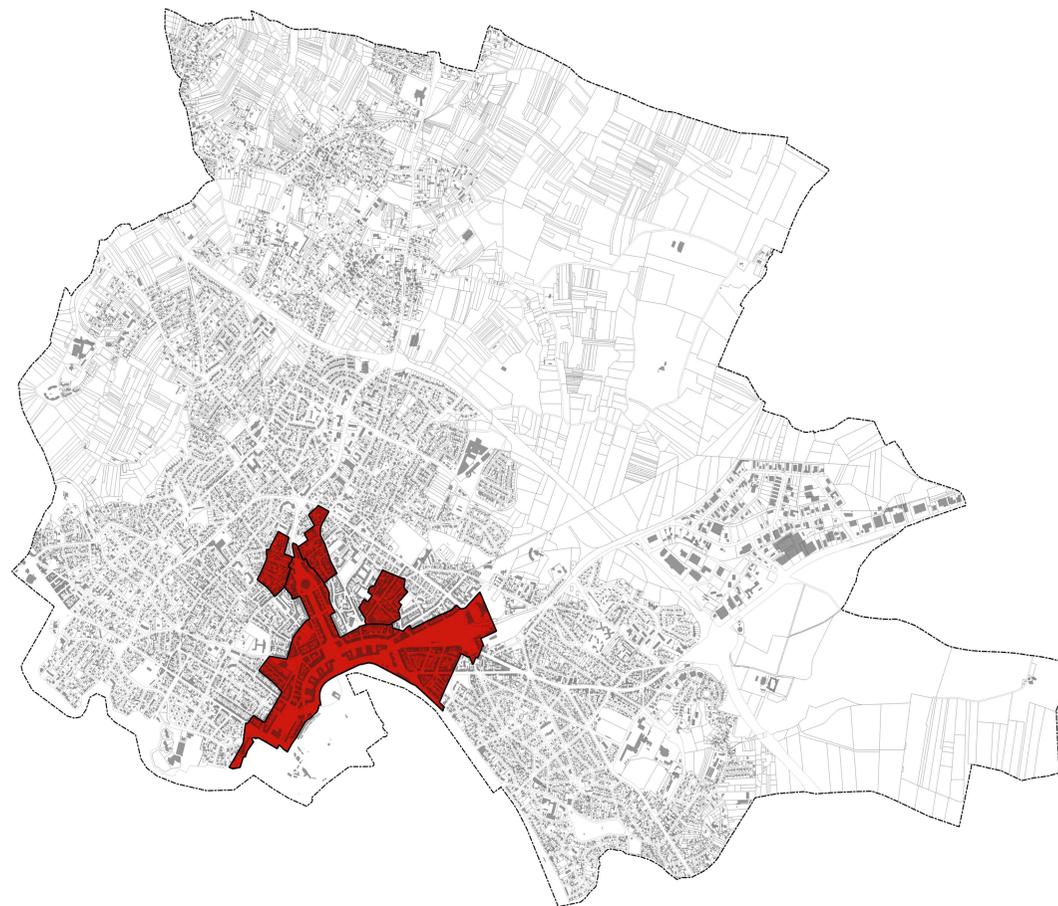
Ce centre est marqué par la reconstruction d'après-guerre, dans un style moderniste. Le tissu urbain est caractérisé par l'implantation de façades sur rue, conférant aux lieux une ambiance minérale. Le bâti s'organise sous forme d'îlots offrant ainsi des espaces privatifs à l'arrière, généralement coupés de la rue. Les constructions sont essentiellement mitoyennes.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie avec l'existant. Les surfaces libres de construction sont quasiment inexistantes.

L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

▪ Surfaces

Surface totale UA	Surface libre	Résiduel constructible
75,8 ha	0 ha	0 logement



▪ **Principes réglementaires de la zone UA**

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
--	---------------------	-----------------------------------

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles, d'entrepôt et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Garantir une mixité sociale en autorisant les logements sous réserve de respecter les conditions de mixité imposées dans le chapitre Mixité sociale et fonctionnelle.

Ces dispositions sont identiques dans l'ensemble des zones urbaines à vocation dominante d'habitat. (UB, UC, UD, UE et UH).

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (zone Ntc)

Autoriser les installations de panneaux solaires au sol en respectant les règles édictées par l'AVAP.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réserve pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m ² , ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m ² , sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

Traduire la volonté de favoriser la mixité sociale en indiquant un minimum de logements sociaux pour toute opération dépassant 9 logements ou une certaine superficie ou surface de plancher (minimum augmenté à 25% dans le cas de la zone UA),

Faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions à l'intérieur des sites de SMS.

Ces principes sont identiques dans l'ensemble des zones urbaines à vocation dominante d'habitat (UB, UC, UD, UE et UH). Seule la part minimum dédiée à la production de logements sociaux varie en fonction du contexte de la zone et des opportunités foncières. Elle sera ainsi plus importante dans les secteurs denses, proches des transports en commun et du centre.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement.

En secteur UAa, les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant.

Implantation par rapport aux limites séparatives

1) **les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :**

- soit pour les parcelles situées en bordure des voies publiques à l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement de droit ;
- soit lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum ;
- soit lorsque sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs, à condition que les possibilités de construction prévues en UA-4.2.1) soient épuisées.

1) **les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas suivant :**

Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le haut et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m².

2) **Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives :**

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera pas inférieure à 4 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

Emprise au sol

Pour les terrains non soumis à plan masse, l'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain ; la limite d'emprise est portée à 75 % pour les terrains situés à l'angle de deux voies.

Dans le sous-secteur UAb, l'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est interdite.

Préserver le tissu bâti caractéristique du centre-ville, en marquant un front urbain le long des rues du centre historique.

Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.

L'emprise au sol maximum est règlementée de façon à encourager la densification du centre-ville avec des taux plus importants pour les secteurs à l'angle de deux voies de façon à marquer le front urbain.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Hauteur

- Pour les zones soumises à plan masse, la hauteur des constructions est fixée au plan ci-annexé.
- Dans les zones non soumises à plan masse, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, est fixée à 14 m à l'égout des toits et 4 niveaux soit R+3.
- En secteur UAa, la hauteur des constructions est limitée à 10,5 m, mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- d) Dans le sous-secteur UAb, la hauteur des constructions devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 étage. L'étage ne devra pas excéder 60% de la surface du rez-de-chaussée du bâtiment. Dans tous les cas, la partie étage sera traitée en un seul volume.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- 1) Les constructions doivent s'inscrire dans l'ensemble urbain ordonnancé qui caractérise la zone. Les demandes d'autorisation de construire, de démolir ou de modifier un ensemble existant pourront être refusées ou être l'objet de prescriptions particulières pour des motifs d'insertion à un ensemble existant ou bien d'accompagnement d'un ensemble ou d'éléments architecturaux existants exceptionnels, typiques ou intéressants.
- 2) Les constructions ou modifications du bâti existant susceptibles d'introduire une rupture dans l'unité des lieux, par l'usage des matériaux (ici à dominante maçonnée), par la composition des volumes (ici structurée sur des lignes orthogonales à dominante horizontale) pourront être refusées.
- 3) Les constructions ou modifications par l'usage de matériaux naturels, l'appel à un projet de coloration susceptible de porter atteinte aux ensembles constitués (ici architecture blanche et lisse et polychromie mesurée), pourront être refusés ou être l'objet de prescriptions spéciales.
- 4) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 5) Sont interdits :
 - les volumes à façades en « escalier » comportant plus d'un retrait, non compris loggias et balcons,
 - la fermeture de baies ou balcons constitutifs de compositions architecturales typées et destinés à rester ouverts,
 - les modifications de détails architecturaux (feronneries, menuiseries, etc.) susceptibles de dénaturer l'harmonie des façades,
 - les modifications de couvertures susceptibles de dénaturer la composition originale des ensembles architecturaux,
 - l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
 - les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.
- 6) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc. Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.

Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

Les secteurs UAa et UAb font l'objet de prescriptions particulières afin de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales des quartiers concernés. Pour le secteur UAa, en particulier en ce qui concerne la hauteur des constructions qui sera limitée à 10,5 mètres. En effet, ces secteurs sont principalement composés, à la différence du centre-ville reconstruit, de pavillons, villas, maisons de ville, petits immeubles fin XIXe et XXe siècle.

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.

7) Les façades

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La composition des vitrines devra s'inscrire dans la composition des travées des immeubles ou, en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1er étage.

8) La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

Performance énergétique

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Assurer l'intégration des commerces au sein des zones mixtes en imposant des prescriptions sur les façades commerciales.

Au sein du périmètre de l'AVAP:

1) Pour les immeubles repérés au patrimoine (toitures et façades) : la pose de panneaux solaires (capteurs) pour la production d'eau chaude ou d'électricité (panneaux photovoltaïques) et d'éoliennes à pales (type hélice d'avion), y est interdite.

2) Ailleurs, pour les immeubles non repérés au patrimoine :

a) Capteurs solaires pour production d'eau chaude sanitaire

- En toiture, les capteurs solaires peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ pour les toitures en pente : s'ils sont encastrés, sans surépaisseur, au nu extérieur des couvertures et s'ils respectent toutes les dispositions de l'article 3.1.12 ci-dessus concernant les fenêtres de toit,
- ▶ pour les toitures sans pente : s'ils sont situés en retrait de 3 m des rives du toit,
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

-En façade, ils peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ ils doivent être inclus dans la volumétrie générale de l'immeuble et participer à la composition des ouvertures et de la modénature
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes,
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

-Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics et ne pas comporter de surfaces réfléchissantes.

b) Panneaux photovoltaïques

-En toiture, ils sont interdits

- Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics

Si les évolutions des technologies et de l'aspect des capteurs et des panneaux photovoltaïques permettaient une intégration complète aux immeubles, alors leurs insertions dans les toitures et les façades pourraient être autorisés par décision de la loi CLAVAP et de l'architecte des Bâtiments de France.

c) Eoliennes à pales

L'installation d'éoliennes à pales est proscrite.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,90 m, en maçonnerie enduite sur les deux faces, surmontés de grilles ou doublés de haies vives. L'ensemble ne pourra excéder 1,50 m de hauteur.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

- d'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces d'une hauteur maximum de 0,90 m surmonté par des haies végétales, des serrureries ou du grillage et doublé d'une haie ;
- d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales.

La hauteur maximum totale des clôtures n'excédera pas 1,50 m.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 1,5 mètre permet de confiner l'espace privatif. Maintenir le caractère originel des clôtures.

Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS- JUSTIFICATIONS

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Le faisceau de perspectives situé dans l'axe du boulevard Aristide Briand sera dégagé de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines.

Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.

Préservation des perspectives offertes par l'artère Aristide Briand en direction du marché au Nord et de la place Charles de Gaulle et du front de mer au Sud.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Stationnement

▪ Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.
- d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur,
- e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

- f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
- h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, 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. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci-après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination. Elles visent notamment à réduire les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions.

7.1.1. La zone UB

Préambule :

La zone UB correspond aux quartiers des Gardes et de Mons, des abords de la SNCF et l'extension Nord du centre-ville.

Elle comporte un secteur UBa correspondant au quartier de Pontailac : cet ensemble d'immeubles en front de mer, et au cœur d'un quartier balnéaire de villas, fait l'objet d'un plan masse déterminant l'implantation et les hauteurs des constructions pour chaque îlot.

Elle comporte également un secteur UBb correspondant au secteur du Palais des Congrès.

▪ Objectifs

La zone UB regroupe les secteurs en limite du centre historique, qui se caractérisent par un habitat continu implanté à l'alignement.

▪ Surfaces

Surface totale UB	Surface libre	Résiduel constructible
81,6 ha	-	-



▪ **Principes règlementaires de la zone UB et sous-secteur UBa**

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	Destinations et sous-destination interdites	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Cf zone UA	Cf zone UA
	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
	Cf zone UA	Cf zone UA

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logement	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m ² , ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m ² , sont admis sous réserve de contenir au minimum 30% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

Traduire la volonté de favoriser la mixité sociale :
Le minimum de logements sociaux dans les opérations de plus de 9 logements est augmenté à 30%

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement lorsqu'une ligne d'implantation borde la parcelle au plan masse annexé, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant.

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions devront s'implanter entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement.

L'implantation de la façade principale sera considérée sur un plan vertical au minimum pour les 3 premiers niveaux (R+2), avec une possibilité de retrait des étages au-delà.

En zone UBa de Pontailac : La façade sur l'alignement du dernier étage devra être disposée en retrait de 3 m par rapport à l'alignement si ce dernier niveau se situe dans les derniers « 3 m » précédant la hauteur maximale

Implantation par rapport aux limites séparatives

1) les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- soit pour les parcelles situées en bordure des voies publiques à l'intérieur d'une bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement de droit ;
- soit lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum ;

1) les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas suivant :

Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m².

2) Les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives :

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera pas inférieure à 4 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière sauf dans les emplacements réservés au bénéfice de la Ville, pour la réalisation à usage principal de parkings aériens, où elle n'est pas limitée.

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 75 % de la surface des parcelles situées sur l'angle de deux voies différentes ; cette dernière disposition ne s'applique pas en zone UBa.

Hauteur :

La hauteur des constructions, calculée à partir du sol naturel, ne peut excéder 17.5m à l'égout des toitures et 5 niveaux, soit R+4. La hauteur maximale sera également limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation.

Préserver l'alignement des constructions en imposant un recul maximum des constructions existantes ou à créer dans les secteurs non soumis à plan masse.

Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.

L'emprise au sol maximum est réglementée de façon à encourager la densification du centre-ville avec des taux plus importants pour les secteurs à l'angle de deux voies de façon à marquer le front urbain.

L'objectif vise à conserver la forme urbaine dense, favoriser le renouvellement de la ville, tant pour l'habitat que pour les commerces et services, en maintenant l'obligation d'implantation du bâti à l'alignement sur certains secteurs, notamment le quartier de Pontailac, et en permettant la construction jusqu'à 17,5 m à l'égout des toitures.

Concernant la limitation absolue des constructions, une précision du nombre de niveaux pour les constructions a été ajoutée afin d'accompagner l'augmentation de hauteur.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnemental
e et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Dispositions particulières à la zone UBa :

En UBa, la hauteur est limitée :

a) Pour les immeubles disposés sur l'alignement de l'avenue de Pontaillac :

- suivant les prescriptions portées à la planche du secteur de Pontaillac. La hauteur en dimension et en nombre d'étages autorisée par portion d'îlots doit être considérée depuis le niveau du sol du trottoir (situé au point le plus haut à l'aplomb de l'une des façades) jusqu'au faitage du toit ou au niveau le plus haut du relevé d'acrotère de terrasse ; les prescriptions sont inscrites au plan dans chaque polygone concerné ;
- suivant la hauteur absolue : la hauteur maximum est fixée à la cote 22,50 m NGF au document graphique, la hauteur maximum est fixée à 16,00m à l'égout de toiture.

b) Pour les immeubles situés dans les parties du plan non dotées de prescriptions au document graphique, la hauteur maximale est fixée à 14 m à l'égout de toiture.

Dispositions particulières à la zone UBb :

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 10,5 m à l'égout des toits. Dans tous les cas les combles aménagés sont interdits.

Dispositions particulières aux rues Pierre Loti et Font de Cherves :

Le long des rues Pierre Loti et Font de Cherves, sur une bande de 17 m à partir de l'alignement pris sur ces voies, les constructions ne pourront dépasser 10,5 m de haut à partir du sol naturel, pris au niveau de l'égout de toiture ou de l'acrotère de terrasse au droit des façades.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) 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 littoral et urbain.

L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.

2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

3) Sont interdits :

- les volumes à façades en « escalier » comportant plus d'un retrait, non compris loggias et balcons,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises. Toutefois, ces matériaux pourront être utilisés dans le cadre de la mise en œuvre de technologies propres aux énergies nouvelles ou la restitution de dispositions originelles.
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

4) Les façades

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.

Des dispositions particulières sur le quartier de Pontaillac et le long des rues Pierre Loti et Font de Cherves permettent de limiter la hauteur pour rester en harmonie avec les constructions voisines.

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La composition des vitrines devra s'inscrire dans la composition des travées des immeubles ou, en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1er étage.

5) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc. Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ta pierre calcaire claire.

6) La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

Assurer l'intégration des commerces au sein des zones mixtes en imposant des prescriptions sur les façades commerciales.

Performance énergétique

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Au sein du périmètre de l'AVAP:

1) Pour les immeubles repérés au patrimoine (toitures et façades) : la pose de panneaux solaires (capteurs) pour la production d'eau chaude ou d'électricité (panneaux photovoltaïques) et d'éoliennes à pales (type hélice d'avion), y est interdite.

2) Ailleurs, pour les immeubles non repérés au patrimoine :

a) Capteurs solaires pour production d'eau chaude sanitaire

- En toiture, les capteurs solaires peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ pour les toitures en pente : s'ils sont encastrés, sans surépaisseur, au nu extérieur des couvertures et s'ils respectent toutes les dispositions de l'article 3.1.12 ci-dessus concernant les fenêtres de toit,
- ▶ pour les toitures sans pente : s'ils sont situés en retrait de 3 m des rives du toit,
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

-En façade, ils peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ ils doivent être inclus dans la volumétrie générale de l'immeuble et participer à la composition des ouvertures et de la modénature
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes,
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

-Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics et ne pas comporter de surfaces réfléchissantes.

b) Panneaux photovoltaïques

-En toiture, ils sont interdits

- Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics

Si les évolutions des technologies et de l'aspect des capteurs et des panneaux photovoltaïques permettaient une intégration complète aux immeubles, alors leurs insertions dans les toitures et les façades pourraient être autorisés par décision de la loi CLAVAP et de l'architecte des Bâtiments de France.

c) Eoliennes à pales

L'installation d'éoliennes à pales est proscrite.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,90 m, en maçonnerie enduite sur les deux faces, surmontés de grilles ou doublés de haies vives. L'ensemble ne pourra excéder 2 m de hauteur.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides

Les clôtures en limite séparative seront constituées soit :

- d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 1,80 m
- d'un grillage doublé de haies vives d'essences locales.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes et tous autres matériaux similaires sont interdits.

La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 1,8 mètres permet de confiner l'espace privatif.

Maintenir le caractère originel des clôtures.

Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.
Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines.

Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Stationnement

▪ Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.
- d) En cas de constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 500m², 50 % des places au minimum seront réalisées soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant à l'immeuble ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- e) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- f) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.
- g) Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.
- h) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- i) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
- j) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, 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.

La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci-après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination. Elles visent notamment à réduire les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions.

La zone UC

Préambule :

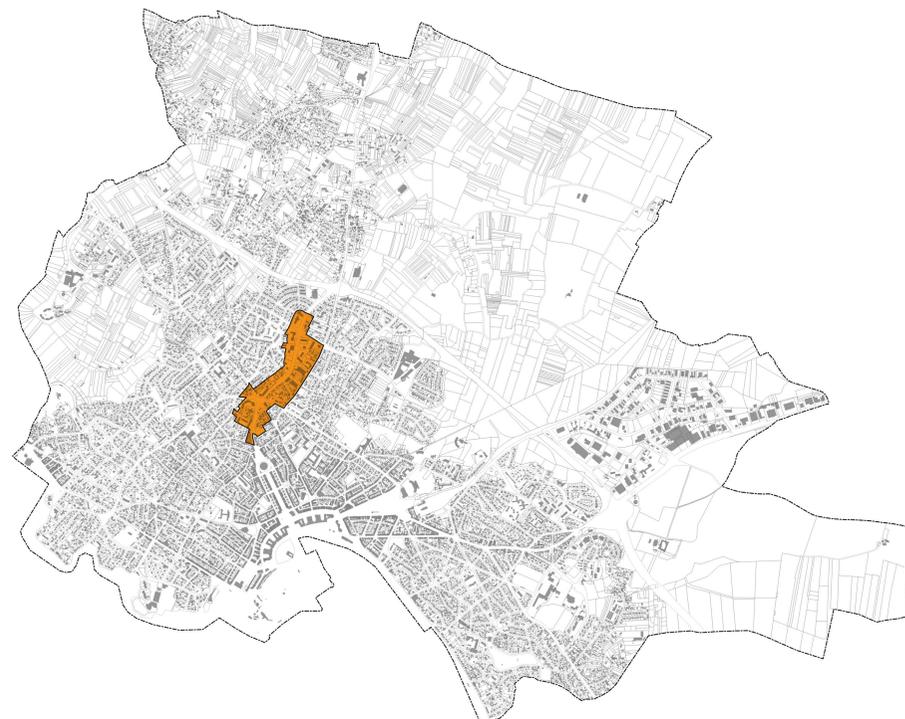
La zone UC correspond au quartier des Eperailles autour de l'Avenue Daniel Hedde et du rond-point du commandant Thibaudeau.

▪ Objectifs

La zone UC regroupe un secteur d'habitat particulièrement dense, notamment lié à la présence d'immeubles collectifs implantés en discontinu. Elle permet d'identifier une entrée majeure de la ville.

▪ Surfaces

Surface totale UC	Surface libre	Résiduel constructible
13 ha	0,1 Ha	11 logements





DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Destinations et sous-destination interdites

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cf zone UA

Cf zone UA

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf zone UA

Cf zone UA

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°7 : 80% de logements sociaux La hauteur maximale des constructions implantées dans le périmètre de l'Emplacement Réservé n°7 pour la réalisation de programme de logements, fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m ² , ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m ² , sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique. Un secteur de mixité sociale de l'habitat distinct est délimité au Document graphique du règlement (SMS n°9). Les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition que 60% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

La production renforcée de logements sociaux dans un secteur particulièrement dense et bien desservi :

- Le minimum de logements sociaux dans les opérations de plus de 9 logements est augmenté à 33%,
- Un secteur de mixité sociale spécifique (SMS9) est délimité le long de l'Avenue Daniel Hedde en vue d'un renouvellement urbain sur des terrains appartenant à la ville/EPF,
- Un ERL (n°7) est porté à proximité de la place du Marché, sur un secteur en partie propriété de la ville et en cours d'acquisition par l'EPF afin d'engager une opération de renouvellement urbain

Faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions à l'intérieur des sites de SMS.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant. Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement. Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :

- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Implantation des constructions en retrait des limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Par contre, s'agissant d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

2) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans le cas suivant :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum ;
- Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m, une seule marge latérale de 2,50 m peut être admise pour des constructions ne dépassant pas deux niveaux, soit 7 m à l'égout des toits.

1) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et en fond de parcelle dans les cas suivants :

Lorsque la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol n'excède pas 30 m².

Dans le cas de voie privée, l'axe de la voie sera pris comme limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de l'axe de la voie ne peut être inférieure à 6 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est supérieure ou égale à 2001 m².

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 35 % de la surface de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est comprise entre 1001 et 2000 m².

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 25 % de la surface de surface de l'unité foncière lorsque la superficie de celle-ci est inférieure ou égale à 1000 m².

L'objectif est de favoriser le maintien d'un tissu urbain cohérent et équilibré du secteur et de valoriser cette entrée de ville, en permettant l'implantation de nouveaux bâtiments permettant une densification verticale, notamment par des opérations de densification ou de renouvellement urbain.

L'emprise au sol maximum est adaptée en fonction de la superficie de l'unité foncière de façon à inciter, par l'augmentation des droits à bâtir en fonction de la taille de l'opération, à la réalisation de bâtiments ayant des proportions cohérentes avec l'effet recherché de mise en scène du boulevard.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnemental
e et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Hauteur

- a) La hauteur totale, calculée à partir du sol naturel, devra être comprise entre 17,5 m et 24,5 m pris sur le nu supérieur de la terrasse de couverture, non compris l'acrotère et les ouvrages techniques. Le dernier étage devra être édifié avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à l'acrotère de l'étage précédent.
- b) Dans le cas de toiture terrasse, les superstructures, notamment celles des machineries d'ascenseurs, pourront dépasser de 3 m au maximum le dessus du dernier plancher haut de l'immeuble ; elles seront implantées avec un retrait égal à leur hauteur pris à l'aplomb de toutes façades et murs latéraux.

Une hauteur minimum est imposée dans ce secteur pour favoriser une densité plus importante.

L'ensemble de ces règles permettent une architecture et des projets d'ensembles novateurs.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- 1) Les constructions qui, par leur nature ou leur composition seraient d'aspect contraire aux ensembles architecturaux de la zone pourront être refusées.
- 2) 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 littoral et urbain. L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.
- 3) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- 4) Sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
 - L'usage de matériaux à parois métalliques, fibrociment, bois ou plastique pour les bâtiments de type léger, quelle que soit leur utilisation ou leur durée.
 - Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises. Toutefois, ces matériaux pourront être utilisés dans le cadre de la mise en œuvre de technologies propres aux énergies nouvelles.
 - Les toitures tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.
- 5) Les façades :
 - Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
 - Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.

Assurer l'intégration des commerces au sein des zones mixtes en imposant des prescriptions sur les façades commerciales.

- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La composition des vitrines devra s'inscrire dans la composition des travées des immeubles ou, en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité. Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

6) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc. Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire claire.

7) Les espaces verts collectifs composés autour des immeubles ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.

Performance énergétique

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Au sein du périmètre de l'AVAP:

1) Pour les immeubles repérés au patrimoine (toitures et façades) : la pose de panneaux solaires (capteurs) pour la production d'eau chaude ou d'électricité (panneaux photovoltaïques) et d'éoliennes à pales (type hélice d'avion), y est interdite.

2) Ailleurs, pour les immeubles non repérés au patrimoine :

a) Capteurs solaires pour production d'eau chaude sanitaire

- En toiture, les capteurs solaires peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ pour les toitures en pente : s'ils sont encastrés, sans surépaisseur, au nu extérieur des couvertures et s'ils respectent toutes les dispositions de l'article 3.1.12 ci-dessus concernant les fenêtres de toit,
- ▶ pour les toitures sans pente : s'ils sont situés en retrait de 3 m des rives du toit,
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS-JUSTIFICATIONS

-En façade, ils peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ ils doivent être inclus dans la volumétrie générale de l'immeuble et participer à la composition des ouvertures et de la modénature
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes,
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

-Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics et ne pas comporter de surfaces réfléchissantes.

b) Panneaux photovoltaïques

-En toiture, ils sont interdits

- Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics

Si les évolutions des technologies et de l'aspect des capteurs et des panneaux photovoltaïques permettaient une intégration complète aux immeubles, alors leurs insertions dans les toitures et les façades pourraient être autorisés par décision de la loi CLAVAP et de l'architecte des Bâti-ments de France.

c) Eoliennes à pales

L'installation d'éoliennes à pales est proscrite.

Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.

Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré et adaptées à la région. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Stationnement

Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert adossé et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UC6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- d) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement. Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.
- e) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- f) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
- g) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, 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. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci-après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines.

Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination. Elles visent notamment à réduire les obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions.



La zone UD

Préambule :

Cette zone correspond aux extensions urbaines pavillonnaires comprenant notamment :

- les lotissements d'habitat anciens et récents,
- les quartiers et villages à vocation d'habitat individuel.

Elle comporte deux secteurs :

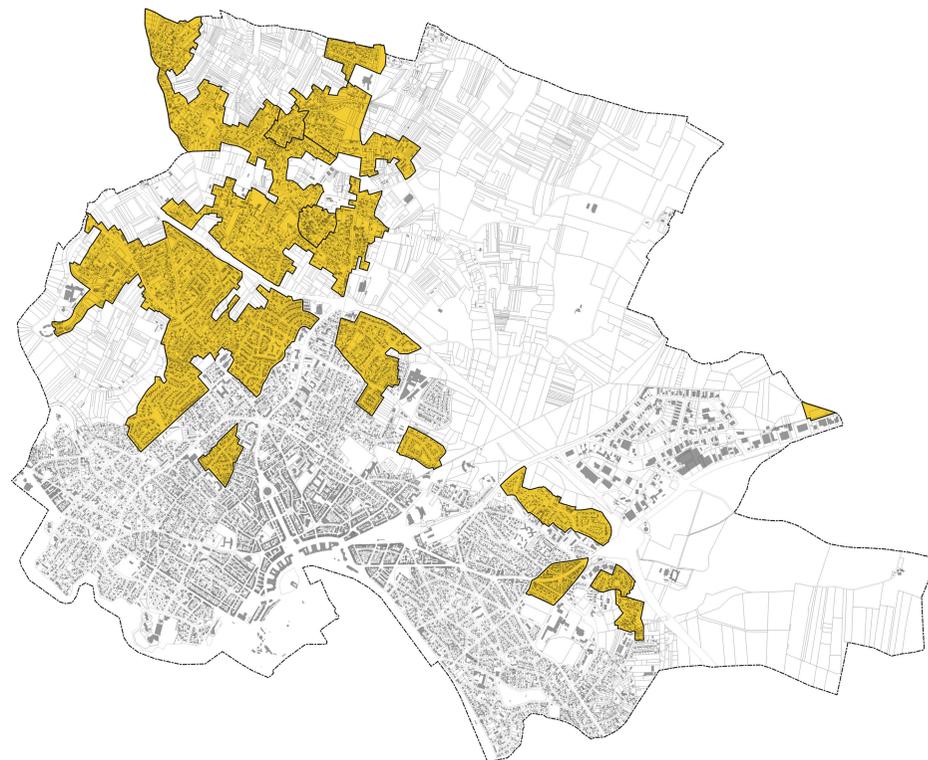
- un secteur UDa correspondant aux villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville sur les quartiers de Maine Geoffroy et Maine Arnaud. Ils présentent des formes de bâtis rurales traditionnelles locales, denses et à l'architecture modeste. Ces secteurs font l'objet d'une réglementation visant à protéger et préserver le caractère rural spécifique du patrimoine architectural, urbain et paysager
- un secteur UDb correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage, en entrée Est de la ville.

▪ Objectifs

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution et le développement de ces quartiers vers une forme urbaine économe en consommation d'espace tout en préservant la qualité du cadre de vie. Elles visent ainsi à conserver aux quartiers considérés leur caractère résidentiel conçu sur le mode pavillonnaire ou de petits immeubles et à préserver l'harmonie des villages traditionnels.

▪ Surfaces

Surface totale UD	Surface libre	Résiduel constructible
306,7 ha	7,6 Ha	Environ 220 logements



		DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites			Cf zone UA
	Cf zone UA			
	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités			Autoriser les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage en zone UDb, dédiée à l'accueil des gens du voyage.
	Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	
	Affouillements et exhaussements de sols			
	Activités de carrières ou gravières			
	Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			
	Autres dépôts de matériaux ou matériels			
	Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			
	Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage				
Aménagement de parc d'attractions ou de golf				
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés				

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°1, 2, 3, 4 et 5 : 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m ² , ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m ² , sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique. Un secteur de mixité sociale de l'habitat distinct est délimité au Document graphique du règlement. Au sein du SMS n°1, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 50% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

Favoriser la mixité sociale à travers :

- ▶ un minimum de 25 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 9 logements,
- ▶ Un secteur de mixité sociale spécifique (SMS1) est délimité au secteur de La Roche,
- ▶ Différents ERL (n°1 à 5) sont portés au document graphique, notamment pour faciliter la reconversion d'un local d'activité vacant, à proximité d'une zone UDa disposant de foncier disponible, et en cohérence avec le devenir des quartiers de Maine Arnaud et Maine Geoffroy amenés à se développer avec l'aménagement des principales zones à urbaniser de la commune.

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- ▶ soit en respectant un retrait minimum de 5 m, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant,
- ▶ soit, en cas d'extension, avec le même recul que la construction attenante si celui-ci est inférieur à 5 m

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (à l'exception des garages), abris ou remises, etc. seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Une implantation différente peut être autorisée à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :

- ▶ pour les abris de jardin,
- ▶ pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

En zone UDa, les constructions devront s'implanter entre 0 et 5m par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des rives des canaux et étangs.

Implantation par rapport aux limites séparatives

▪ Règles générales :

(...)

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

▪ Règles particulières :

Des dispositions différentes de celles énoncées à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance séparative comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne soit pas inférieure à 2,50 m.
- Les constructions projetées peuvent être implantées en limite séparative latérale lorsque :
 - ▶ elles se situent en zone UDa en continuité des constructions existantes,
 - ▶ lorsqu'elles s'adossent à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
 - ▶ la partie jouxtant la limite séparative est établie à rez-de-chaussée et qu'elle ne dépasse pas la hauteur de 4,50 m au point le plus haut pour sa partie située à moins de 3 m de la limite, étant précisé que les égouts des toits longeant la limite séparative doivent être intégrés à la construction,
 - ▶ la parcelle a une largeur inférieure à 12 m ; pour une construction ne dépassant pas deux niveaux, l'implantation peut alors joindre les limites séparatives latérales. Une seule marge latérale de 2,50 m peut également être admise.

Respecter la typologie des quartiers correspondant à un tissu plus lâche de type pavillonnaire.

Les zones UDa correspondent à d'anciennes fermes et sont repérables grâce à leur typologie urbaine plus dense qu'il s'agit de préserver. Des mesures distinctes sont inscrites pour préserver cette spécificité et favoriser la densité des constructions : implantation dans une bande de 5 mètres ou à l'alignement, implantation en limite séparative en mitoyenneté, emprise au sol minimum et hauteur plus importantes que dans le reste de la zone UD.

Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions pour des raisons de protection d'espaces et de sites, ici par rapport aux berges des canaux et étangs.

- c) Les abris de jardin pourront être implantés à moins de 3 m de la limite séparative, notamment pour conserver une haie existante.
- d) Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer dans les mêmes retraits que la construction existante, à condition que la surface de plancher de cette extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment existant.

Lorsqu'un projet d'opération nouvelle (ensembles composés sur un plan de masse global, groupe d'habitations, etc.) a été conçu d'origine ou est conçu avec des constructions jointives situées en limite.

Emprise au sol

L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 35 % de la surface des parcelles.
En zone UDa, l'emprise au sol maximale est fixée à 50 %.

Hauteur

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut dépasser 7 m à l'égout des toits.
En secteur UDa, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel est limitée à 10,5 m à l'égout du toit.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- 1) 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 littoral et urbain. L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.
- 2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.
Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.

- ▶ Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

3) Sont interdits :

- ▶ les limitations de matériaux étrangers à la région,
- ▶ l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- ▶ les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
- ▶ les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

4) Les façades

Installations techniques :

- ▶ Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- ▶ Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- ▶ Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Façades commerciales :

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle et la trame de construction des immeubles, présenter des lignes simples et être réalisée en matériaux résistants et de qualité.

- 5) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.

- 6) Les abris de jardin devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; dans le cas contraire, ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par les clôtures ou des haies.

La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

2/ Performance énergétique :

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Clôtures

a) En zone UD :

- ▶ Les clôtures sur rue seront constituées de murets de 0.60 m éventuellement surmontés de grilles de bonne qualité et doublés de haies vives.
- ▶ Les clôtures sur rues pourront également être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers devront être alignés au nu extérieur du mur.
- ▶ Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.
- ▶ Entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les clôtures en limite séparative devant comporter un retour sur 5 m de la clôture sur rue et les murs pleins auront une hauteur maximum de 1,80 m et ils pourront être refusés s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.
- ▶ Au contact d'une zone agricole ou naturelle : les clôtures doivent être ajourées et composées d'essences végétales locales de façon à assurer un écoulement naturel de l'eau

b) En zone UDa :

- ▶ Les clôtures sur rues seront constituées de murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,50 m.
- ▶ Les murs seront construits en harmonie avec les constructions existantes ; sauf exception, les murs pleins seront maçonnés et enduits ou peints en blanc.
- ▶ Des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons de cohérence du paysage.
- ▶ Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.
- ▶ Entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les clôtures en limite séparative devant comporter un retour sur 5 m de la clôture sur rue et les murs pleins pourront être refusés, s'ils portent atteinte à l'environnement ou la continuité paysagère entre parcelles.

c) En zone UDb :

- ▶ Les clôtures devront être aérées (type clôtures grillagées) et doublées d'une haie; leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
- ▶ Les clôtures sur rue pourront être constituées de murets de 0.60 m surmontés de grilles et doublés d'une haie; leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 1,8 mètres permet de confiner l'espace privatif. Maintenir le caractère originel des clôtures. Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère

Les secteurs UDa font l'objet d'une réglementation visant à protéger et préserver le caractère rural spécifique du patrimoine architectural, urbain et paysager : murs de clôtures autorisés plus hauts. Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines. Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant. Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants plus un plan des plantations à réaliser. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

L'emprise totale des surfaces étanches y compris celle du bâti ne devra en aucun cas excéder 50 % de la surface du terrain, sauf en zone UDa.

En zone UD, une bande végétale d'une largeur minimale de 3 m est à créer sur les franges des parcelles limitrophes à des zones naturelles ou agricoles.

En zone UDb, il sera prévu une bande paysagère plantée en limites ouest et sud de la zone.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Stationnement

Dispositions communes :

- a) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- b) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UD6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- c) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- d) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.
- e) Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés
- f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
- h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, 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. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- ▶ le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après,
- ▶ la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

La zone UE

Préambule :

Cette zone correspond aux quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs : Quartiers du CHAY, de FONCILLON, de PONTAILLAC et du PARC.

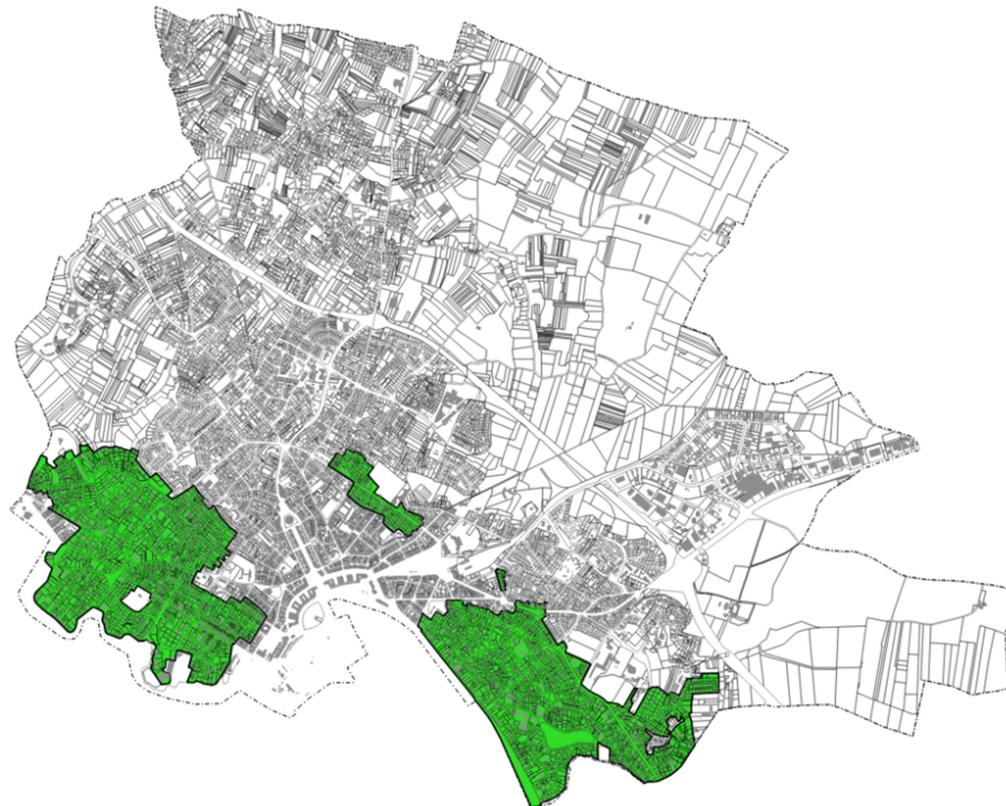
Un secteur UEa est créé sur le site de la Mairie afin de faciliter l'implantation d'équipements publics et de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

▪ Objectifs

Les dispositions du règlement et du plan de zonage visent à conserver aux quartiers considérés leur caractère résidentiel et à préserver l'ensemble architectural de qualité et les espaces boisés.

▪ Surfaces

Surface totale UE	Surface libre	Résiduel constructible
248,9 ha	1,1 Ha	Environ 45 logements



Destina tion des constru ctions, usages des sols et natures d'activi tés	Destinations et sous-destination interdites	Cf zone UA
	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Cf zone UA

Mixité sociale et fonctionnelle	
Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réserve pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m ² , ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m ² , sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

Favoriser la mixité sociale en imposant un minimum de 25 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 9 logements.
Faciliter la réalisation des programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions à l'intérieur des sites de SMS.

<p>Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ou d'une restauration. Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement. Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (à l'exception des garages), abris ou remises, etc. seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.</p> <p>(...)</p> <p>Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des rives des canaux.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>(...)</p> <p>Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m. Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.</p> <p>▪ Dispositions particulières : Des dispositions différentes à celles énoncées à la règle générale peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <p>a) lors que les parcelles ont une largeur inférieure à 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance séparative comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne soit pas inférieure à 2,50 m.</p> <p>b) La construction projetée peut être implantée en limite séparative latérale lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none">- elle se situe en continuité des constructions existantes situées en limite séparative,- lorsqu'elle s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,- la parcelle a une largeur inférieure à 12 m ; pour une construction ne dépassant pas deux niveaux, l'implantation peut alors joindre les limites séparatives latérales. Une seule marge latérale de 2,50 m peut également être admise. <p>a) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales et en fond de parcelle lorsque la hauteur n'excède pas 3,50 m au point le plus haut et que leur surface au sol n'excède pas 30 m².</p> <p>b) Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction à usage d'habitation, l'implantation pourra s'effectuer dans les mêmes retraits que la construction existante, à condition que la surface de plancher de cette extension n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment existant</p> <p>c) Les abris de jardin pourront être implantés à moins de 4 m de la limite séparative, notamment pour conserver une haie existante</p>	<p>Imposer un recul de 5 mètres minimum, afin de maintenir le caractère aéré de la zone.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions pour des raisons de protection d'espaces et de sites, ici par rapport aux berges des canaux et étangs.</p> <p>Admettre une implantation en limite séparative en respectant des règles de hauteur maximales.</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin de respecter la morphologie urbaine actuelle de la zone. Les hauteurs autorisées en secteur UEa sont plus importantes afin de faciliter l'implantation d'équipements collectifs et de construction à destination d'hébergement hôtelier et touristique.</p>
--	---	---

<p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 25 % de la surface des parcelles.</p> <p>En cas de démolition d'un immeuble dont l'emprise dépasserait 25 % avant démolition, l'emprise au sol ne devra pas dépasser l'emprise de l'immeuble original.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout des toits.</p> <p>Dans tous les cas les combles aménagés sont interdits.</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Aspects des constructions</p> <p>Le caractère particulier des lieux à patrimoine architectural de villas (balnéaire et années 50) induit une discipline d'architecture susceptible d'assurer le respect de l'environnement : en tenant compte de l'aspect du bâti existant, des jardins et des clôtures.</p> <p>Cette discipline affecte essentiellement la ligne des faîtes, la partie haute des toitures, la hauteur des corniches et bandeaux, la dimension de la travée courante, les dimensions et proportions des baies et leur dessin, l'emploi de matériaux et des couleurs.</p> <p>1) 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 littoral et urbain.</p> <p>L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement.</p> <p>2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.</p> <p>3) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.</p> <p>Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.</p>
---	--

4) Sont interdits :

- Les compositions architecturales établies à partir de façades obliques ou en gradins par retraits successifs des étages ;
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc. ;
- les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises.
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public

5) Les façades

Installations techniques :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Façades commerciales :

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles ou en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, ou s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1er étage.

6) Les abris de jardins devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies. Dans tous les cas, ces ouvrages ne devront pas être visibles de la rue. Ces prescriptions sont applicables pour les locaux de conteneurs à ordures, garages indépendants, etc.

La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

▪ **Dispositions particulières :**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les éléments ainsi identifiés sont repérés sur le plan de zonage, en figuré hachuré vert.

Les prescriptions concernant les éléments remarquables d'architecture sont celles édictées dans les Dispositions générales (E/Les éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés).

Performance énergétique

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Au sein du périmètre de l'AVAP:

1) Pour les immeubles repérés au patrimoine (toitures et façades) : la pose de panneaux solaires (capteurs) pour la production d'eau chaude ou d'électricité (panneaux photovoltaïques) et d'éoliennes à pales (type hélice d'avion), y est interdite.

2) Ailleurs, pour les immeubles non repérés au patrimoine :

a) Capteurs solaires pour production d'eau chaude sanitaire

- En toiture, les capteurs solaires peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ pour les toitures en pente : s'ils sont encastrés, sans surépaisseur, au nu extérieur des couvertures et s'ils respectent toutes les dispositions de l'article 3.1.12 ci-dessus concernant les fenêtres de toit,
- ▶ pour les toitures sans pente : s'ils sont situés en retrait de 3 m des rives du toit,
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

- En façade, ils peuvent être autorisés, si la parcelle est située en dehors des « zones de vues » définie dans le document graphique de l'AVAP, en respectant les conditions suivantes :

- ▶ ils doivent être inclus dans la volumétrie générale de l'immeuble et participer à la composition des ouvertures et de la modénature
- ▶ les matériaux apparents ne doivent pas comporter de surfaces réfléchissantes,
- ▶ les profils de raccordement des éléments sont de couleur noire.

- Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics et ne pas comporter de surfaces réfléchissantes.

b) Panneaux photovoltaïques

- En toiture, ils sont interdits

- Ailleurs, ils doivent être non décelables depuis les espaces publics

Si les évolutions des technologies et de l'aspect des capteurs et des panneaux photovoltaïques permettaient une intégration complète aux immeubles, alors leurs insertions dans les toitures et les façades pourraient être autorisés par décision de la loi CLAVAP et de l'architecte des Bâtiments de France.

c) Eoliennes à pales

L'installation d'éoliennes à pales est proscrite.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,90 m surmontés de grilles (serrurerie, panneaux grillagées à maille carré ou rectangulaire ...) ou doublés de haies vives. La hauteur totale de toute clôture sur rue ne peut excéder 1,50 m,

Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.

La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue. En limite séparative une hauteur à 1,5 mètres permet de confiner l'espace privatif.

Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines.

Veiller au maintien du contexte paysager et urbain existant : secteurs où s'est développée une urbanisation sous les arbres.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

sauf prolongement d'une clôture existante de hauteur équivalente ou restitution d'une disposition originelle.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides. Les clôtures en limites séparatives devront comporter un retour sur 5 mètres de la clôture sur rue et ensuite elles seront soit végétales avec interposition d'un grillage d'une hauteur maximale fixée à 1,50 m, soit constituées d'un muret d'une hauteur limitée à 0,90 m surmonté de grilles.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les essences traditionnelles (pins, chênes) seront replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places. Les couvertures de garages, si elles sont en terrasse, seront paysagées. Les essences utilisées seront celles rencontrées dans le secteur considéré, et adaptées à la région. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

L'implantation des bâtiments et des aires d'évolution des véhicules devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Un plan de masse comportant l'indication des arbres existants, conservés, à abattre et à planter sera joint à tout dossier, ayant un impact sur le boisement.

Le long des voies, les plantations seront conservées sur une profondeur d'au moins 4 m et le long des clôtures de mitoyenneté sur une profondeur d'au moins 2 m, exception faite des cas particuliers mentionnés à l'article UE 5.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Stationnement

Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UE6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement. Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.
- f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
- h) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

Si l'on souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, 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. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci-après,

Préserver et maintenir les essences végétales spécifiques.

Réduction des obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions. Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnement

La zone UG

Préambule :

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'équipements scolaires, sportifs et culturels parmi lesquels : Lycée Général et Technologique, école de musique, Espace Cordouan, Collège Henri Dunant, Ecole et Collège Sainte-Marie...).

Elle est destinée à préserver les sites consacrés aux équipements, à la mesure du rôle de pôle d'agglomération de l'ensemble urbain de Royan.

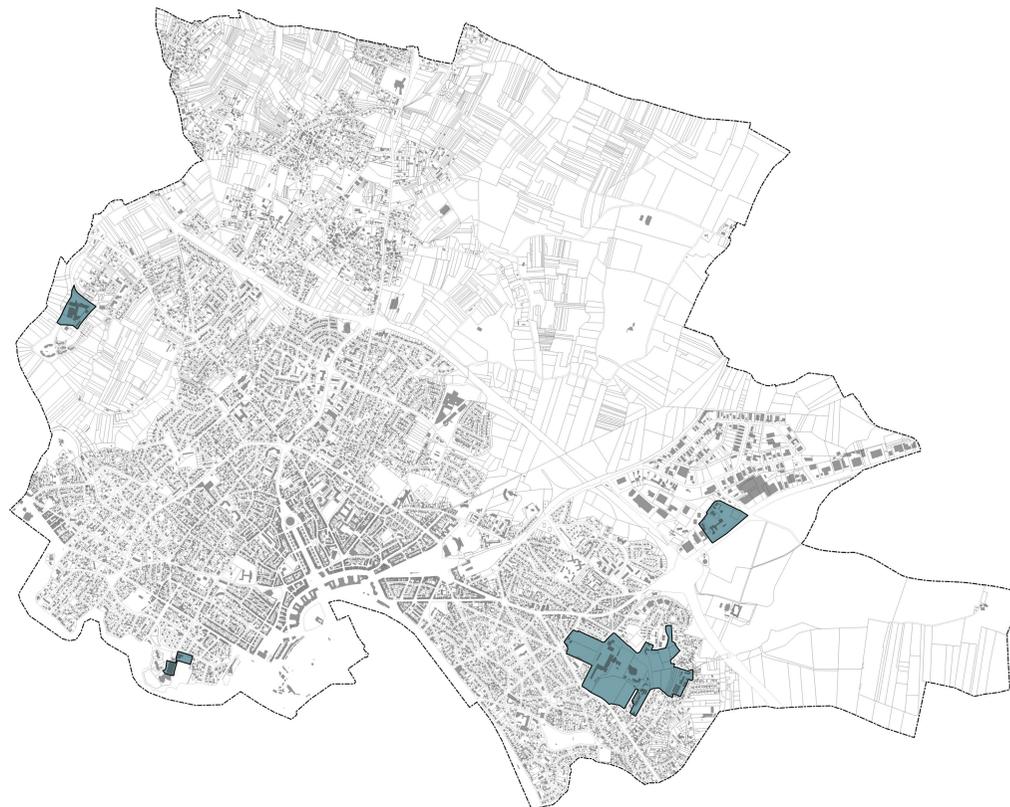
Elle comprend le secteur UGa correspondant à un secteur sur le Boulevard Carnot.

▪ Objectifs

Cette zone spécifique aux équipements permet d'établir des dispositions réglementaires particulières adaptées aux équipements concernés.

▪ Surfaces

Surface totale UG	Surface libre	Résiduel constructible
26,9 ha	-	-



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière		Exploitation agricole			
		Exploitation forestière			
Habitation		Logement			
		Hébergement			
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail			
		Restauration			
		Commerce de gros			
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
		Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
		Salles d'art et de spectacles			
		Équipements sportifs			
		Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie			
		Entrepôt			
		Bureau			
		Centre de congrès et d'exposition			

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement des secteurs destinés aux équipements publics ou d'intérêt collectif, afin de permettre leur gestion et leur évolution ainsi que l'implantation de nouvelles constructions en lien avec la vocation de la zone.

Seuls les logements liés et nécessaires à leur fonctionnement sont autorisés sous conditions.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Mixité sociale et fonctionnelle		
Non réglementé		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping e les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (zone Ntc)

Autoriser les installations de panneaux solaires au sol en respectant les règles édictées par l'AVAP.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none">- Dans le cas de voie privée, l'axe de la voie sera pris comme limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de l'axe de la voie ne peut être inférieure à 6 m.- Lorsque les parcelles ont une largeur comprise entre 12 m et 16 m, les constructions ne dépassant pas deux niveaux peuvent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point des limites séparatives ne soit pas inférieure à 2,50 m. <p>Emprise au sol</p> <p>Non règlementé</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 17,5 m à l'égout des toits ou du sol fini de terrasse et 5 niveaux, soit R+4.</p> <p><u>Dispositions particulières pour le secteur UGa</u> : Dans le sous-secteur UGa, la hauteur des constructions devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée (R), sans sans dépasser 4,50 m à l'égout des toits.</p> <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>1) 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 littoral et urbain.</p> <p>L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace par rapport à l'environnement.</p>	<p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.</p>
---	---	--

2) Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises
- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

3) Les façades :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

4) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

5) Les abris et le génie civil des ouvrages techniques devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche.

6) Les espaces verts aménagés autour des constructions ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.

Performance énergétique

Non réglementé

Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.

La hauteur totale de toute clôture sur rue ne peut excéder 2 m, sauf prolongement d'une clôture existante de hauteur équivalente ou restitution d'une disposition originelle.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Stationnement

Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article UG6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

- f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

La zone UH

Préambule :

Elle correspond aux zones d'extension du centre-ville, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, et présente une densité bâtie moyenne entre celle du centre-ville et celle des quartiers pavillonnaires périphériques.

- **Objectifs**

- **Surfaces**

Surface totale UH	Surface libre	Résiduel constructible
128 ha	0,5 Ha	Environ 26 logements



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites	Cf zone UA
	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Cf zone UA

Mixité sociale et fonctionnelle	
Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	L'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des locaux d'habitat en étage(s) est admis aux conditions suivantes : - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. Ces conditions s'appliquent sauf en cas de contraintes techniques particulières et sous réserve de ne pas entraîner de trop lourds travaux.
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réserve pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°8 : 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 1 500m ² , ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 9 ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m ² , sont admis sous réserve de contenir au minimum 25% de logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique. Des secteurs de mixité sociale de l'habitat (SMS) distincts sont délimités au Document graphique du règlement. Dans les SMS n°5 et 11, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 50% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

Favoriser la production de logements sociaux à proximité du centre-ville :

- Imposer un minimum de 25% de logements sociaux dans les opérations de plus de 9 logements,
- Des secteurs de mixité sociale spécifiques (n°5 et 11) sont délimités à proximité du Collège Henri Dunant et au niveau du quartier L'Yeuse-La Robinière, en plein renouvellement,
- Un ERL (n°8) est porté le long de l'Avenue de Rochefort

Faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions à l'intérieur des sites de SMS.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou d'une restauration d'un immeuble existant ;- Soit, en cas d'extension, avec le même recul que la construction attenante. <p>Le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>(...)</p> <p>Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 %.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut excéder 10,5 m à l'égout des toits.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les superstructures, notamment celles des machineries d'ascenseurs, ne pourront dépasser de 3 m au-dessus du dernier plancher haut de l'immeuble, elles sont implantées avec un retrait égal à leur hauteur pris à l'aplomb de toutes façades et murs latéraux.</p>	<p>Imposer un recul d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives de façon à préserver l'identité des quartiers.</p> <p>Admettre un recul différent afin de permettre l'extension de constructions existantes.</p> <p>Encadrer les hauteurs maximales admises, afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Les hauteurs sont majorées le long d'axes structurants afin de permettre une densification progressive, pour favoriser l'alignement sur rue, préserver le cœur de parcelle et favoriser la densité le long des voies</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>1) 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 littoral et urbain. L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement.</p> <p>2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les compositions architecturales établies à partir de façades obliques ou en gradins par retraits successifs des étages ;- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc. ;- les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises- les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.</p>

3) Les façades :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles. La composition des vitrines devra s'inscrire dans la composition des travées des immeubles ou, en cas d'installations sur plusieurs parcelles, respecter la lisibilité des différents immeubles. La limite supérieure de ces aménagements est fixée par le niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ou, s'il n'en existe pas, par un bandeau ou une corniche appartenant au gros-œuvre.

Les façades commerciales devront être réalisées en matériaux résistants et de qualité.

Le plan de coloration des accessoires de vitrine (enseignes, coffres, menuiseries, bannes) fera partie intégrante du projet.

Les enseignes commerciales ne devront pas être implantées à une hauteur supérieure du bandeau ou du plancher du 1er étage

4) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.

5) Les abris de jardins devront être édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale ou du mur de clôture le plus proche ; ils devront être préservés de la vue depuis la voie publique par des clôtures ou des haies. Dans tous les cas, ces ouvrages ne devront pas être visibles de la rue. Ces prescriptions sont applicables pour les locaux de conteneurs à ordures, garages indépendants, etc.

La couleur des abris de jardins devra, soit se fondre avec la végétation (vert foncé RAL 6002 par exemple), soit se rapprocher de la couleur de la construction la plus proche (mur ou habitation).

Performance énergétique

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Clôtures

- 1) Les clôtures sur rue seront constituées par des murets d'une hauteur maximum de 0,60 m, en maçonnerie enduite sur les deux faces, surmontés de grilles ou doublés de haies vives.
- 2) La hauteur totale de toute clôture sur rue ne peut excéder 2 m, sauf prolongement d'une clôture existante de hauteur équivalente ou restitution d'une disposition originelle.
- 3) Les clôtures pourront être également constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers doivent être au nu extérieur des murs.
- 4) Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.

5) Entre deux limites séparatives, les clôtures devront, sur un retour de 5 m être identiques à la clôture sur rue ; au-delà, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les murs pleins auront une hauteur maximum de 1,80 m et ils pourront être refusés s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.

6) En cas de clôture à réaliser pour des immeubles collectifs, des enclos non couverts peuvent être admis sur une longueur de 1,50 m, 2 m de profondeur et 1,50 m de haut, afin de préserver de la vue les conteneurs d'ordures.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les arbres remarquables et les arbres des secteurs repérés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement ne pourront être abattus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale.

Tout arbre abattu devra être remplacé.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement et les couvertures de garages, si elles sont en terrasses, seront paysagées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres intéressants à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais. Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines.

Veiller au maintien du contexte paysager et urbain existant : secteurs où s'est développée une urbanisation sous les arbres.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement et des couvertures de garages en terrasse, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Préserver et maintenir les essences végétales spécifiques.

Stationnement

▪ Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.
- d) En cas de constructions nouvelles dont l'emprise au sol est supérieure à 500m², 50 % des places au minimum seront réalisées soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant à l'immeuble ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- e) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- f) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.

Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

- g) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- h) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.
- i) Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, 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. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci-après,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

Réduction des obligations de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés en zone urbaine centrale pour tenir compte des contraintes liées à la densité du tissu urbain et à la difficulté d'insérer des espaces de stationnement, et pour favoriser le renouvellement urbain et le développement des fonctions. Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

Illustration des règles de hauteur en zone U à vocation dominante d'habitat

Hauteurs des constructions

**Hauteur des constructions
en zone U (hors ZAC)**

- 6 m à l'égout
- 7 m à l'égout
- 10.5 m à l'égout
- 14 m à l'égout
- 17.5 m à l'égout
- 24.5 m à l'égout

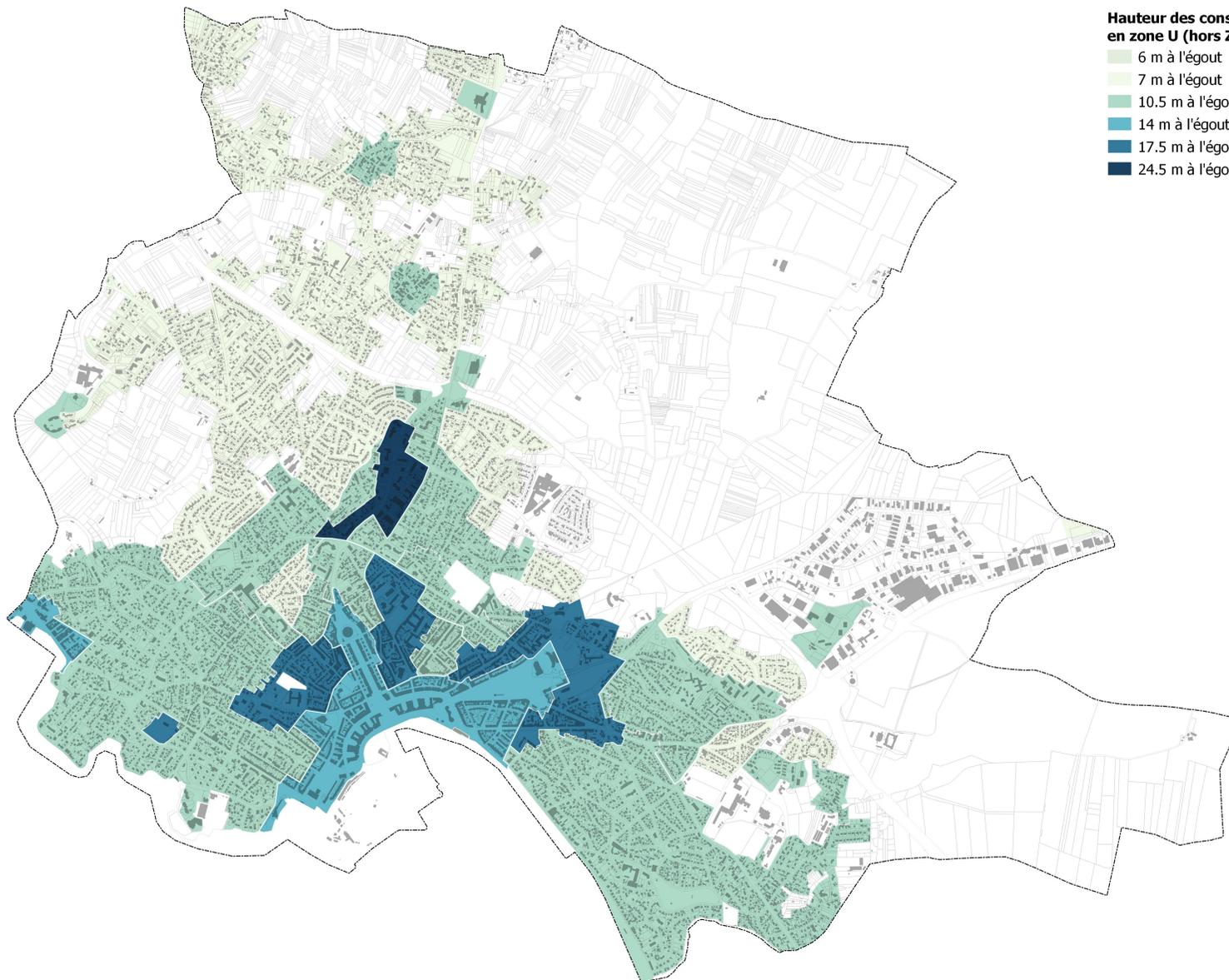
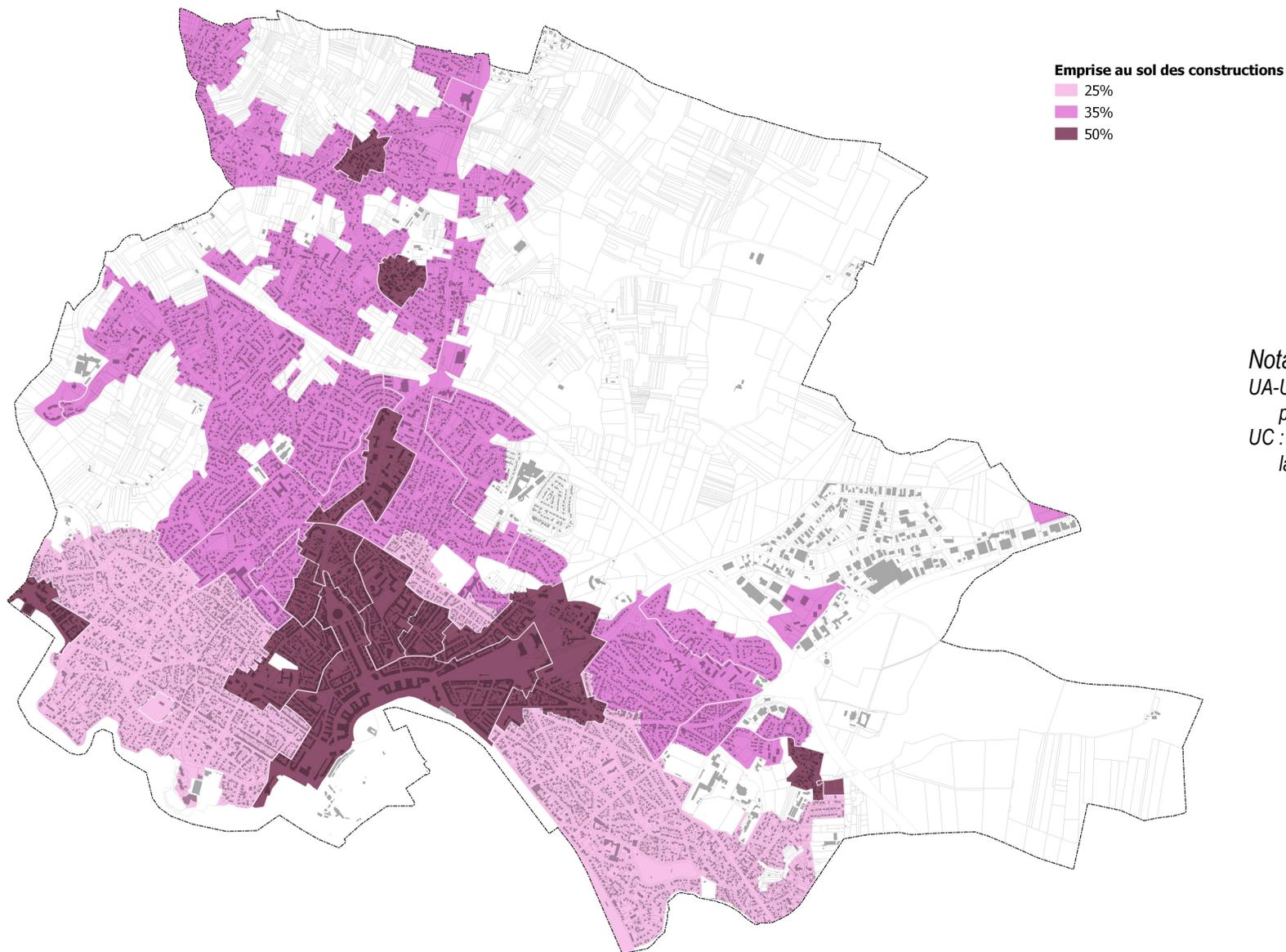


Illustration des règles d'emprise au sol en zone U à vocation dominante d'habitat



Nota :

UA-UAa : emprise au sol à 75% dans le cas de parcelles à l'angle de deux voies

*UC : emprise au sol varie de **25 à 50%** en fonction de la superficie de la parcelle*

La zone UI

Préambule :

Située le long de la RD750 à la sortie de ROYAN, cette zone identifie la Zone d'Activités Économiques et Commerciales de « Royan 2 ».

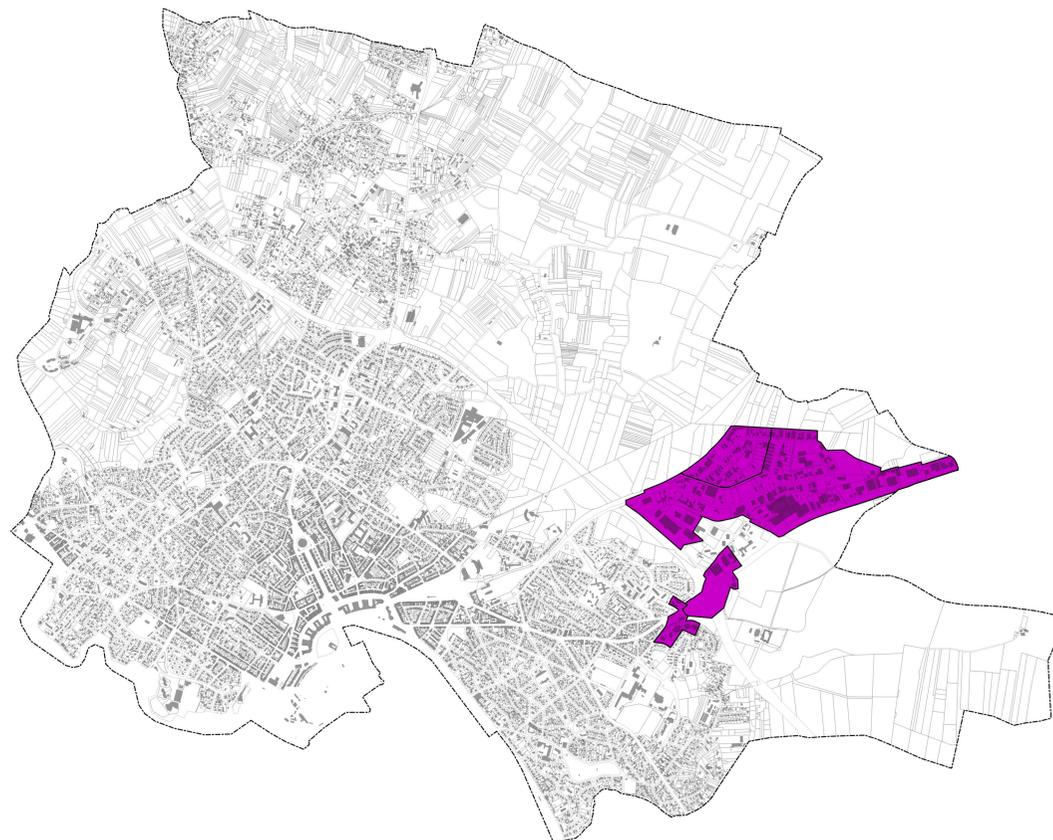
Elle comporte un secteur U1a permettant l'accueil d'activités artisanales.
L'implantation de nouvelles activités industrielles est interdite.

▪ Objectifs

Il s'agit de permettre l'aménagement de la zone en préservant le cadre environnant et les nuisances par un renforcement des prescriptions concernant l'implantation, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

▪ Surfaces

Surface totale UI	Surface libre	Résiduel constructible
82,3 ha	-	-



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités essentiellement commerciales. Les constructions d'activités artisanales et industrielles sont limitées.

Les nouvelles activités artisanales sont autorisées uniquement dans le sous-secteur U1a. Seule l'extension limitée des constructions à usage industriel est autorisée sous réserve qu'elle soit nécessaire à une mise aux normes de l'établissement concerné.

Imposer des surfaces de vente des commerces à 300m² minimum afin de favoriser le commerce de proximité dans le centre et déplacer les activités liées au « grand commerce » en périphérie.

Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site et le gardiennage.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.

Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant.

En bordure de la RN 150, les constructions doivent être implantées à 35 m de l'axe de cette voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait.

En cas de retrait :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, doit être telle que la distance comptée horizontalement, prise perpendiculairement aux façades des constructions, entre tout point du bâtiment et le point correspondant de l'alignement opposé, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans dépasser 13 m (niveau d'acrotère).

Les ouvrages techniques non habitables (ventilations, climatisation, antennes, appareils de levage) ne sont pas limités.

Imposer un recul des constructions de façon à permettre un aménagement paysager le long des voies.

Prévoir des reculs d'implantations spécifiques et majorés des constructions vis-à-vis des axes routiers principaux générateurs de nuisances.

Permettre l'implantation en limite séparative afin de favoriser une continuité bâtie.

Favoriser la densification des unités foncières.

Fixer des hauteurs maximales adaptées aux vocations économiques (commerciales, artisanales, industrielles) des sites existants.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>1) 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.</p> <p>2) Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, faux marbre, etc. ainsi que les pastiches d'architecture archaïque ou folklorique.- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc. 4)- Les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public. <p>3) Les enduits des murs extérieurs doivent être blancs ou ton pierre (le plan de coloration des bardages et accessoires techniques ou commerciaux font partie intégrante du projet).</p> <ul style="list-style-type: none">- Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.- Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction.- Le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction. <p>4) Les façades :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée. <p>Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans toute la hauteur des constructions. Il en sera de même pour les enseignes ; les enseignes disposées au-dessus du niveau de l'acrotère des constructions sont interdites.</p> <p>5) Les espaces verts aménagés autour des installations ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.</p> <p>6) Les murs sur rue ne peuvent être projetés qu'en cas d'absolue nécessité et ne pourront dépasser 0,60 m de hauteur au-dessus du sol.</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>
---	--	---

Performance énergétique

Non réglementé

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.

La hauteur de toute clôture ne peut excéder 2 m.

Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Le retrait de 10 m imposé par rapport à l'alignement (article UI 4) devra être planté et engazonné sur une bande de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement.

- Les aires de stationnement seront de préférence dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal et doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain.
- 20 % minimum des espaces libres (hors emprise bâtie, stationnement et accès) seront aménagés avec des plantations arbustives. Les espaces libres non plantés seront engazonnés (y compris les réserves pour extension du bâti).
- Les essences régionales seront privilégiées.

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Chaque projet devra satisfaire dans l'enceinte de l'unité foncière la totalité des besoins en stationnement (VL, PL et 2 roues) du personnel, fournisseurs, clientèle, visiteurs.
- La totalité des opérations de chargement, déchargement devra être réalisée dans l'unité foncière sans encombrer la voie publique.
- Il sera réalisé une aire de stationnement deux-roues de 8 places pour toute surface de plancher supérieure à 100 m², dont la moitié pour les deux roues non motorisés. Au-delà de 1000 m², une place supplémentaire de chaque type de stationnement (1 place deux roues motorisées + 1 place vélo) sera créée par tranche de 500 m².
- Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.
Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.

Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains.

Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.

Des hauteurs de clôtures plus importantes sont autorisées afin de limiter les impacts visuels des activités depuis les voies.

Principes permettant d'intégrer qualitativement les constructions dans le paysage, notamment pour améliorer les perceptions sur des axes importants, en entrée de ville.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Maintien de la présence végétale au sein des zones d'activités notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre.

Inciter et faciliter l'usage du vélo comme mode de déplacement alternatif lors des trajets domicile-travail en prévoyant du stationnement pour les cycles.

Des dispositions particulières permettent d'adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.

La zone UP

Préambule :

La zone UP est destinée à recevoir les constructions, installations ou aménagements qui seront nécessaires aux activités liées à la navigation, à la pêche et au développement du tourisme et des loisirs nécessitant la proximité de la mer. D'une manière générale, la zone UP appartient au domaine public maritime remis en gestion ou concédé à des collectivités publiques. Les constructions ou installations peuvent être l'objet de conventions d'occupation qui précisent, si nécessaire, les conditions d'utilisation du sol.

La zone UP comprend :

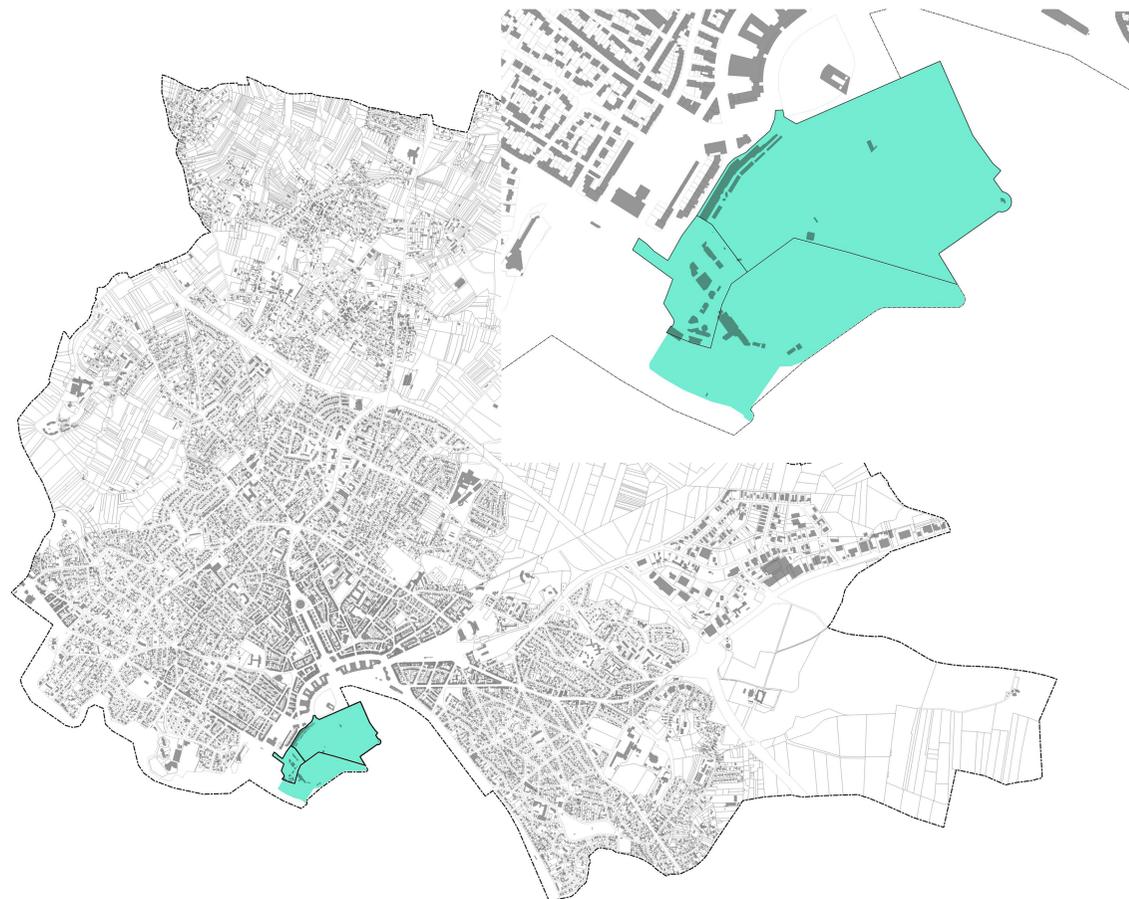
- la zone UPa, destinée aux équipements techniques portuaires (pêche, transport de marchandise, exploitation de matériaux, transports de passagers),
- la zone UPb du quartier portuaire de Foncillon, destinée aux activités marines,
- la zone UPc, destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme.

▪ Objectifs

Le règlement prend en compte les spécificités des différents secteurs du port afin de conforter celui-ci tout en permettant l'évolution des constructions.

▪ Surfaces

Surface totale Ub	Surface libre	Résiduel constructible
22 ha	-	-



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, liées à la pêche et à la plaisance.

Permettre l'implantation d'équipements publics d'intérêt collectif et services publics tels que l'office de tourisme communautaire.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

	<p>Mixité sociale et fonctionnelle Non réglementé</p>	
	<p>Volumétrie et implantation des constructions Implantation par rapport aux voies et emprises publiques <u>Dans les secteurs UPa et UPc :</u> Les constructions seront implantées avec un retrait compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer, ou de l'une des voies la plus proche. Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons techniques, pour l'ordonnancement architectural, notamment en l'absence de voie de proximité ou en site piéton et esplanade, ou dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant. Les constructions autres que les installations techniques ne seront pas implantées en bordure de quai à moins d'une largeur de marche-pied de 3,50 m. <u>Dans le secteur UPb :</u> non réglementé</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives Non réglementé</p> <p>Emprise au sol <u>Dans les secteurs UPa et UPc :</u> non réglementé <u>Dans le secteur UPb :</u> L'emprise au sol bâtie est limitée à 25% dont 50% à usage de stationnement et 50% à usage d'activités.</p> <p>Hauteur <u>Dans le secteur UPa :</u> - 3,50 m pour les locaux à surfaces utiles, - 8,00 m pour les installations techniques fixes tels que les trémies à granulats. <u>Dans le secteur UPb :</u> La hauteur maximum des constructions est fixée à 5 m. Seule une hauteur de 7 m pourra être édiflée sur 30 % de l'emprise au sol autorisée et à usage d'activités uniquement. <u>Dans le secteur UPc :</u> 4,50 m.</p> <p>Les installations portuaires de manutention, les antennes et ouvrages de sécurité, phares et balises, ne sont pas soumis aux règles de hauteur.</p>	<p>Maintenir la configuration actuelle des ports avec une implantation privilégiée dans une bande de 10 m à compter de l'alignement.</p> <p>Permettre une implantation différente lorsque cela est justifié par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.</p> <p>Assurer une intégration paysagère satisfaisante des constructions en encadrant les hauteurs maximum et en les adaptant au contexte portuaire.</p>

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	<u>Aspect des constructions</u>
	1) L'aspect esthétique des constructions et installations ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.
	2) Les façades : <ul style="list-style-type: none">- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint. Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée.
	<u>Performance énergétique</u>
	Non réglementé
	<u>Clôtures</u>
Non réglementé	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis
	Le faisceau de perspective situé dans l'axe du boulevard Aristide BRIAND sera dégagé de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.
	Stationnement
	Des aires de stationnement appropriées seront prévues proportionnellement à la capacité d'accueil des installations du port de plaisance et de la base nautique.

La zone UZC

Préambule :

Zones de la ZAC « Pousseau – La Garenne » intégrée au PLU.

La zone UZC est définie pour des équipements à usage de commerces et tertiaire divisée en 2 îlots « UZ.C. est » et « UZ.C. ouest ».

▪ Objectifs

Elle vise à prévoir, dans le cadre de l'aménagement de ce secteur des commerces de proximité de surface réduite ainsi que des activités de services ou de tertiaire.

▪ Surfaces

Surface totale UZC	Surface libre	Résiduel constructible
0,4 ha	-	-



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux constructions et installations d'activités essentiellement commerciales.

Limiter les constructions liées aux logements (autorisées uniquement si elles se situent à l'étage des commerces et activités autorisées) afin de marquer la vocation de la zone.

Limiter les surfaces de vente des commerces à 300m² afin de favoriser le commerce de proximité et déplacer les activités consommatrices d'espace en périphérie.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (zone Ntc)

Autoriser les installations de panneaux solaires au sol en respectant les règles édictées par l'AVAP.

	Mixité sociale et fonctionnelle Non réglementé.	
	Volumétrie et implantation des constructions Implantation par rapport aux voies et emprises publiques L'implantation des constructions doit respecter la ligne d'implantation fixée au plan de l'îlot concerné lorsqu'une telle ligne a été déterminée. En l'absence de précisions sur le plan de l'îlot, en bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation d'un immeuble existant ou d'une restauration. Implantation par rapport aux limites séparatives A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, elle doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Dans les cas où un retrait est prévu, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. Emprise au sol La surface de plancher dans la zone UZC est limitée à : <ul style="list-style-type: none">- 1 500m² pour l'îlot UZC-Est- 1 500m² pour l'îlot UZC-Ouest Hauteur La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 10 m à l'égout des toits.	Les prescriptions visent à intégrer le règlement de ZAC Pousseau-Garenne dans le règlement écrit du projet de PLU.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain.

Stationnement

▪ Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Chaque établissement utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement et des espaces libres de toute construction, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Des dispositions particulières permettent d'adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.

La zone UZE

Préambule :

Zones de la ZAC « Pousseau – La Garenne » intégrée au PLU.

La zone UZE est définie pour des équipements scolaires, sportifs et culturels, ainsi que les logements afférents et les services.

▪ Objectifs

Il s'agit de préserver les sites destinés aux équipements, à la mesure du rôle de pôle d'agglomération de l'ensemble urbain de ROYAN.

Surface totale UZE	Surface libre	Résiduel constructible
5,9 ha	-	-



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux équipements scolaires, sportifs et culturels.

Les constructions à destination d'habitation sont limitées au logement nécessaire au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif, et à l'hébergement lié aux établissements d'enseignement, de centre de loisirs ou d'activités sportives.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Mixité sociale et fonctionnelle		
Non réglementé		

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m au minimum sur l'alignement, sauf dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant.

Implantation par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives sauf dans les cas définis en 2.

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies éclairant des locaux d'enseignement ou d'animation ou des pièces, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

2) Les constructions peuvent joindre les limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum.
- Lorsqu'un projet d'opération nouvelle (ensembles composés sur un plan de masse global, groupe d'habitations, etc.) a été conçu d'origine avec des constructions jointives ou situées en limite.

Emprise au sol

Non règlementé

Hauteur

La hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, est limitée à 15 m. Toutefois, pour les bâtiments scolaires, sportifs et culturels, la hauteur n'est pas limitée.

Les prescriptions visent à intégrer le règlement de ZAC Pousseau-Garenne dans le règlement écrit du projet de PLU.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>1) 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 littoral et urbain.</p> <p>L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation de l'espace, par rapport à l'environnement.</p> <p>2) l'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.</p> <p>3) Les espaces verts aménagés autour des immeubles ne seront pas enclos, sauf nécessité technique. Les espaces différents seront signifiés par des mouvements de sols en talus engazonnés ou plantés et par une composition végétale.</p> <p>4) Les façades :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée. <p><u>Performance énergétique</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures éventuelles sur rue seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés, ainsi que celles réalisées en fil de fer ou en grillage sont interdites.</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.</p>
---	--	--

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux, avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser.

Stationnement

▪ Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.
- d) Dans le cas d'immeuble de plus de 4 logements, 50 % des places de stationnement seront aménagées en sous-sol ou à l'intérieur de l'immeuble.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement et des espaces libres de toute construction, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Des dispositions particulières permettent d'adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon le nombre d'habitations, les capacités d'accueil ou les superficies d'activités.

La zone UZH

Préambule :

Zones de la ZAC « Pousseau – La Garenne » intégrée au PLU.

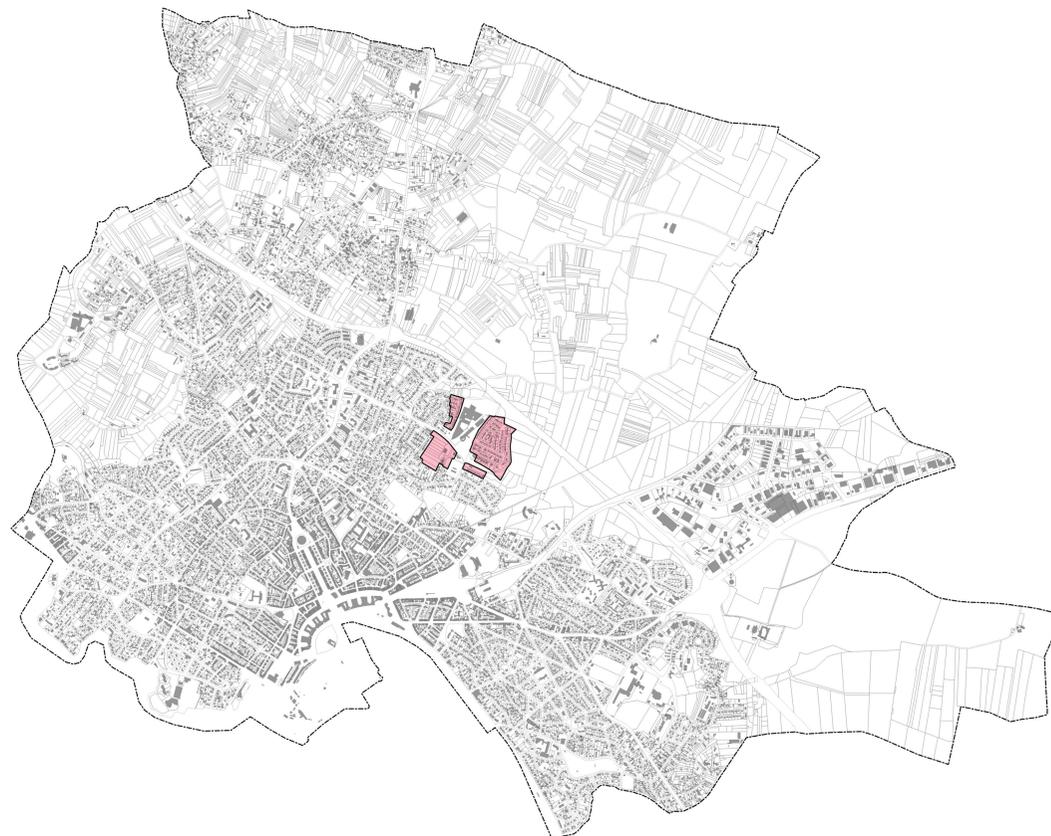
La zone UZH est définie pour des secteurs situés en partie haute du site de la ZAC destinés à recevoir un développement urbain sous la forme d'habitat pavillonnaire, de logements collectifs groupés ou de petits immeubles collectifs.

Ce secteur comprend l'ensemble des îlots affectés à l'habitation repérés par les sigles UZH 1, UZH 2, UZH 3 et UZH 4. La destination de ces îlots est à prédominance pavillonnaire. Toutefois, dans le secteur UZH 2, de l'habitat groupé pourra être réalisé en bande et sous forme de petits collectifs dans la seule partie de terrain à l'Est de l'îlot des lycées sur une profondeur de 30 m à partir de la limite de propriété des lycées.

▪ Objectifs

Le règlement vise à donner à l'ensemble de ce site un caractère d'habitat résidentiel en admettant les activités de commerces et de services de proximité.

Surface totale UZH	Surface libre	Résiduel constructible
11,6 ha	1,8 Ha	Environ 80 logements



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Mixité sociale et fonctionnelle

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Les opérations de logements réalisées sur les terrains grevés par un emplacement réservé pour la réalisation de programmes de logements devront respecter les dispositions suivantes : ERL n°9 : 80% de logements sociaux
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

Favoriser la mixité sociale à travers l'instauration d'un Emplacement Réservé pour le Logement (n°9), sur un terrain propriété de l'EPF.

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication particulière portée sur un plan de composition d'un ensemble cohérent ou dans le cas d'une surélévation ou de restauration d'un immeuble existant, les constructions doivent être édifiées à 5 m de l'alignement ou de la limite des voies.

Les murs de clôture sur la voie publique doivent être implantés à l'alignement et répondre aux caractéristiques prescrites en UZH 5.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en limite de propriété, dans les conditions prévues au 2° ci-dessous, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de limite d'emprise maximale des constructions. Toutefois, l'emprise totale des surfaces étanches, y compris celle du bâti, ne devra en aucun cas excéder 50% de la surface du terrain.

Hauteur

Dans les îlots UZH 1, UZH 2, UZH 3 et UZH 4, la hauteur des constructions, prise à partir du sol naturel, ne peut dépasser 6 m, à l'égout des toits.

Toutefois, dans l'îlot UZH 2, et sur une bande d'une profondeur de 30 m à partir de la limite Est de l'îlot UZE, une hauteur plus importante pourra être admise sans jamais dépasser 10 m à l'égout des toits.

Les prescriptions visent à intégrer le règlement de ZAC Pousseau-Garenne dans le règlement écrit du projet de PLU.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>1) 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 littoral et urbain. L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.</p> <p>2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.</p> <p>3) Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les imitations de matériaux étrangers à la région.- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.- Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises. <p>4) Les façades :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment. La position dans le hall de l'immeuble est préconisée. <p><u>Performance énergétique</u></p> <p>Non réglementé</p> <p><u>Clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Les clôtures sur rue seront constituées de murets de 0,60 m éventuellement surmontés de grilles de bonne qualité et doublés de haies vives.- Les clôtures sur rues pourront également être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum. Les piliers devront être alignés au nu extérieur du mur.- Les clôtures en panneaux ajourés ou démontables, ainsi que celles réalisées en fils de fer barbelé, sont interdites.- entre deux limites séparatives, il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les murs pleins pourront être refusés s'ils portent atteinte à l'environnement ou à la continuité paysagère entre parcelles.- les murs seront construits en harmonie avec les constructions existantes ; sauf exception, les murs pleins seront maçonnés et enduits ou peints en blanc.- des dispositions différentes pourront être autorisées pour des raisons de cohérence du paysage.	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle. Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.</p> <p>Limiter la hauteur maximale des clôtures afin de garantir la qualité des paysages urbains.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p>
---	---	---

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées dans l'année qui suit l'achèvement des travaux avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser, conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

Stationnement

▪ Dispositions communes :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
- b) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- c) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation ou de bureaux seront répartis à raison de 50% au moins dans l'emprise du bâti existant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions définies à l'article UZH6.
- d) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- e) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement. Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.
- f) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- g) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement et des espaces libres de toute construction, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

La zone AU

Préambule :

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme.

Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants, près des quartiers de Maine Arnaud, Maine Geoffroy, ...

Elle comprend également des secteurs en renouvellement urbain, de part et d'autre de l'Avenue Charles Regazzoni.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

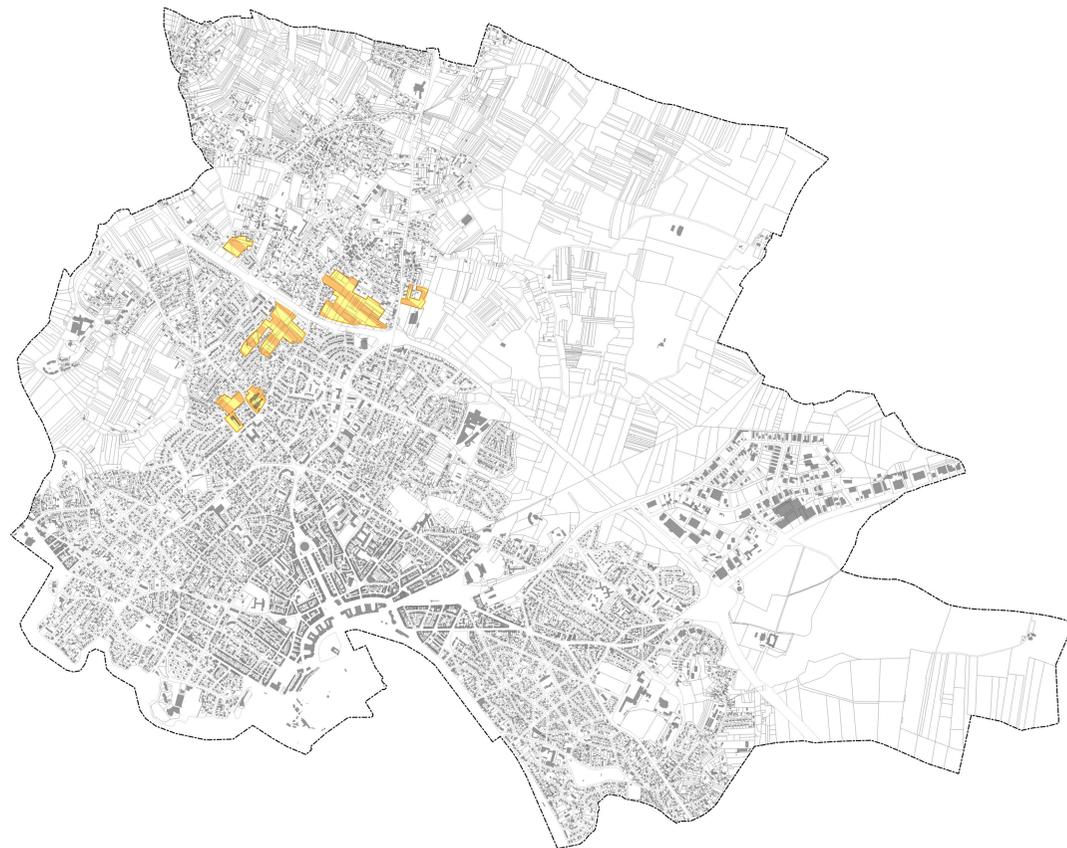
▪ Objectifs

Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants.

Ces extensions seront à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) et viseront à prolonger les formes urbaines des quartiers voisins.

▪ Surfaces

Surface totale AU	Surface libre	Résiduel constructible
17,9 ha	15,6 Ha	Environ 750 logements



DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles, d'entrepôt et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Garantir une mixité sociale en autorisant les logements sous réserve de respecter les conditions de mixité imposées dans le chapitre Mixité sociale et fonctionnelle.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (zone Ntc)

Autoriser les installations de panneaux solaires au sol en respectant les règles édictées par l'AVAP.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	La hauteur maximale des constructions implantées dans un périmètre de Secteur de mixité sociale de l'habitat (SMS) fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max).
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet ERL n°6 : 60 % de logements sociaux La hauteur maximale des constructions implantées dans le périmètre de l'Emplacement Réservé n°6 pour la réalisation de programme de logements, fait l'objet d'une majoration dans les conditions fixées à l'article 4 du règlement (50% max)
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Des secteurs de mixité sociale de l'habitat distincts sont délimités au Document graphique du règlement. Dans le SMS n°2, les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 50% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux. Dans les SMS n°3, 4, 6, 7 et 8 : les opérations qui visent la réalisation de programmes de logements y sont admises à condition qu'au moins 70% de ces programmes soit affecté à des logements sociaux. En cas d'application du pourcentage produisant des décimales, le chiffre supérieur entier s'applique.

Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

Appliquer des mesures de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements.

Traduire la volonté de favoriser la mixité sociale en délimitant dans toutes les zones AU des secteurs de mixité sociale imposant une production minimum importante de logements sociaux, allant de 50% dans un secteur un peu moins dense à 70% dans les opérations plus importantes.

Faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux à travers la majoration des hauteurs maximales de constructions à l'intérieur des sites de SMS.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure de toutes les voies existantes (sauf celles listées ci-après) ou à créer, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement.

En bordure des voies suivantes : avenues Maine Geoffroy, rue des Renards, avenue de Rochefort, les constructions doivent être implantées :

- soit en respectant un retrait compris entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement,
- soit en respectant un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- soit avec le même recul que la construction attenante

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations (à l'exception des garages) seront implantés dans le tiers arrière de l'unité foncière s'ils ne sont pas situés dans le volume de l'immeuble.

Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative latérale est autorisée dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limites séparatives, sans pouvoir dépasser un niveau supplémentaire maximum,
- Lorsque les parcelles ont une largeur inférieure à 12 m. Dans ce cas, la hauteur de l'immeuble est limitée à 7 m.

En cas de retrait :

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement, prise en tout point de la façade d'une construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Dans le cas d'une façade qui ne comporterait pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative ne peut être inférieure au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Dans tous ces cas, cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Les piscines enterrées de plus de 0,90 m seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.

Emprise au sol

Le calcul de l'emprise au sol des constructions n'intègre pas les piscines, ni tout élément de porte à faux tels que débord de toiture, balcon, modénature.

L'emprise au sol du bâti situé au-dessus du niveau du sol naturel est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Il s'agit de manière générale de permettre une densité plus importante et favoriser la valorisation de l'espace constructible :

- en prévoyant des possibilités d'alignement ou de reculs plus réduits par rapport aux voies et emprises publiques,
- en permettant des mitoyennetés bâties

Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent d'optimiser le foncier disponible en permettant des densités importantes tout en préservant des espaces verts et des espaces libres essentiels à l'intégration urbaine et paysagère et à la création d'une vie de quartier.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnementale
et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Hauteur

La hauteur des constructions hors tout est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser 21 m de haut à partir du sol naturel, pris au niveau de l'égout de toiture.

Les principes d'adaptation des hauteurs de construction au contexte urbain définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque secteur doivent être respectés.

Encourager une diversité des formes bâties et des densités à travers des hauteurs variables indiquées dans les OAP, tout en les encadrant avec une hauteur maximum.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

1) 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 littoral et urbain.

L'architecture contemporaine sera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

2) Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

3) Sont interdits :

- Les imitations de matériaux étrangers à la région.
- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués non recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc.
- Les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises
- Les terrasses tropéziennes sur les bâtis perceptibles depuis la rue ou l'espace public.

4) Les façades :

- Aucune installation technique ne pourra être rapportée en saillie sur une façade vue de l'espace public.
- Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être, soit dans la composition générale, soit encastrés dans la maçonnerie et pourront être dissimulés par un portillon de bois ou métal peint.
- Les boîtes aux lettres, interphones et tous coffrets extérieurs devront être intégrés dans la structure du bâtiment.

5) Couleurs : les couleurs vives sont recommandées pour les fonds de loggias, dès lors qu'est prouvée une existence originelle, sous-faces d'auvents pour l'architecture contemporaine ou la réhabilitation du patrimoine des années 1950. Les enduits des façades seront lissés en blanc.

Pour l'architecture vernaculaire, les volets seront de couleur blanche ou pastel et les parties métalliques (pentures, espagnolettes, etc.) seront de même teinte que l'ensemble menuisé. Les enduits des façades seront grattés en ton pierre calcaire clair.

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage, en obligeant par exemple à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Performance énergétique

Les capteurs solaires en toiture : Les panneaux solaires devront être inscrits dans le même plan que la toiture lorsqu'elle est en pente ou intégrés à l'acrotère ou à tout édicule en toiture terrasse.

Clôtures

- Les clôtures éventuelles seront constituées en priorité par des constructions végétalisées (grilles, portiques, alignements d'arbres, haies) ou par des maçonneries basses composées avec l'architecture des immeubles correspondants.
- La hauteur de toute clôture ne peut excéder 2 m.
- Le rajout de panneaux en bois à lames tressées ou en PVC est interdit, de même que le remplacement des grillages en fils d'acier torsadé par des grillages en panneaux rigides.

Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées. Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées avec des essences d'arbres naturellement adaptées au climat et à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par fraction de 80 m² de terrain. La demande de permis de construire devra comporter un plan de situation des arbres existants ainsi qu'un plan des plantations à réaliser. Les essences à feuillage caduque sont à privilégier afin d'apporter une protection solaire aux bâtiments situés à proximité.

Concernant le minimum d'espaces verts en pleine terre, il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières du Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales annexé au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

Stationnement

▪ Règles générales :

- a) Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- b) Les besoins en stationnement concernant les immeubles d'habitation seront répartis à raison de 50 % au moins, soit à l'intérieur de l'immeuble, soit sous un abri couvert attenant et le reste à l'extérieur suivant les prescriptions portées à l'article AU6 ; cette disposition ne s'applique pas pour les logements locatifs sociaux.
- c) En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur.
- d) Il sera réalisé 1 place affectée aux handicapés pour 20 places de stationnement.
Les dimensions des places seront au minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les parkings standards et 3,30 m x 5,00 m pour les parkings handicapés.
- e) Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.
- f) Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines.

Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.

Préservation des perspectives offertes par l'artère Aristide Briand en direction du marché au Nord et de la place Charles de Gaulle et du front de mer au Sud.

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.

Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.

1.4.1. Les dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Equipements et réseaux	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public	
	<p>Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.</p> <p>1/ Condition d'accès aux voies : Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.</p> <p>La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>2/ Voirie: Toutes les voies nouvelles publiques et privées de desserte des terrains et internes aux opérations doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins des services de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>3/ Accessibilité :</p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p> <p>Encadrer les conditions de desserte des voiries privées ou publiques afin de garantir la sécurité des usagers.</p>
	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication	<p>1/ Alimentation en eau potable :</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>2/ Assainissement :</p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles</u></p> <p>Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.</p> <p>Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.</p> <p>Les effluents professionnels (restaurants, garages,...) devront faire l'objet d'un pré-traitement approprié, agréés par les services compétents et conformes à la législation en vigueur, avant rejet dans le réseau collecteur et, éventuellement, d'une convention de rejet.</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Le rejet au réseau public d'assainissement des liquides résiduels industriels est soumis à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié, agréées par les services compétents et conforme à la législation en vigueur.</p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.</p> <p>Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les effluents professionnels (restaurants, garages,...) devront faire l'objet d'un pré-traitement approprié, agréés par les services compétents et conformes à la législation en vigueur, avant rejet dans le réseau collecteur et, éventuellement, d'une convention de rejet	<p>Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur, tout en prévoyant le raccordement ultérieur des constructions au réseau collectif.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p> <p>Interdire le rejet d'eaux usées (traitées ou non) dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Interdire et éviter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement de manière à éviter la pollution des cours d'eau.</p> <p>Favoriser l'infiltration des eaux de pluie et maîtriser les débits rejetés.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.</p> <p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales.</p>

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

3/ Réseaux électrique, téléphonique et numérique :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

4/ Ordures ménagères :

Sans objet.

Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.

La zone A

Préambule :

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Le PLU vise à conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions et de respecter les règles générales d'utilisation des marais.

Aucun secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) n'est prévu au sein de la zone agricole.

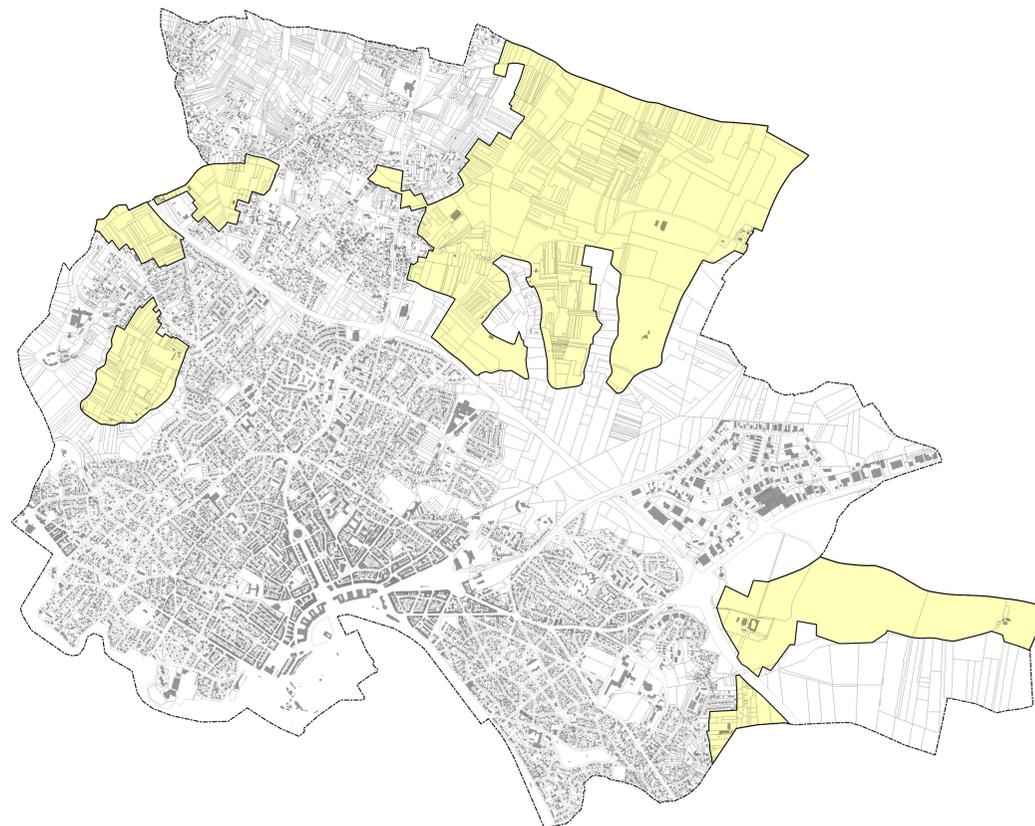
▪ Objectifs

Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants.

Ces extensions seront à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) et viseront à prolonger les formes urbaines des quartiers voisins.

▪ Surfaces

Surface totale A	Surface libre	Résiduel constructible
419,3 ha	-	-



DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.

Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.

Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :

- des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations,
- des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes et de piscines

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes; ce type d'occupation est destiné à être intégrés à des zones touristiques (zone Ntc)

Interdire l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol dans le respect des orientations du SCOT.

Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 100 m de la RD 25 ;
- 75 m de l'axe de la RN 150 et de la RD 733 ;
- 5 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative avec mur aveugle, soit avec un retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Les extensions de constructions existantes situées en limite de propriété peuvent être réalisées en limite de propriété.

Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,5 pour les constructions annexes des habitations et limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- 9 m à l'égout pour les bâtiments agricoles ou industriels liés à l'agriculture, sauf nécessité fonctionnelle.

Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes.

Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnementale
et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.
- Elles devront faire l'objet d'une intégration soignée au site.
- Les aménagements concernant des constructions existantes et, notamment, celles présentant un intérêt architectural, doivent en respecter le style.
- Les citernes à gaz et toute installation similaire ne doivent pas être visibles de la voie publique.

Performance énergétique

Non réglementé.

Clôtures

Les clôtures seront du type clôtures agricoles (poteaux bois et fils) sauf nécessité technique.
Les clôtures maçonnées apparentes sont interdites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal de la commune.

Les arbres de haute tige seront maintenus ou remplacés systématiquement en cas d'aménagement de l'unité foncière. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être plantées.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des plantations intéressantes à conserver. Dans le reste de la propriété, les arbres seront respectés et entretenus soigneusement. Les arbres morts seront remplacés dans les meilleurs délais.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

La zone N

Préambule :

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle comporte plusieurs secteurs et toutes les zones naturelles font l'objet d'un règlement approprié permettant une protection spécifique destinée à préserver et conforter leurs vocations d'espaces naturels.

▪ Secteur NI

Le secteur du Vallon du Ration est destiné à des jardins familiaux et collectifs

▪ Secteur Nm

Le secteur Nm recouvre les espaces maritimes de la commune.

▪ Secteur Ne - Nec

Les secteurs Ne et Nec sont respectivement destinés à l'accueil d'équipements (équipements publics, sportifs et de loisirs) et de cimetières.

▪ Secteur Np

Le secteur Np correspond aux plages urbaines.

▪ Secteur Nr

Le secteur Nr correspond aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral au sens des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme et de ses décrets d'application ; ces secteurs ont été identifiés dans le cadre de la Loi Littoral et du SCoT.

▪ Secteur Ntc

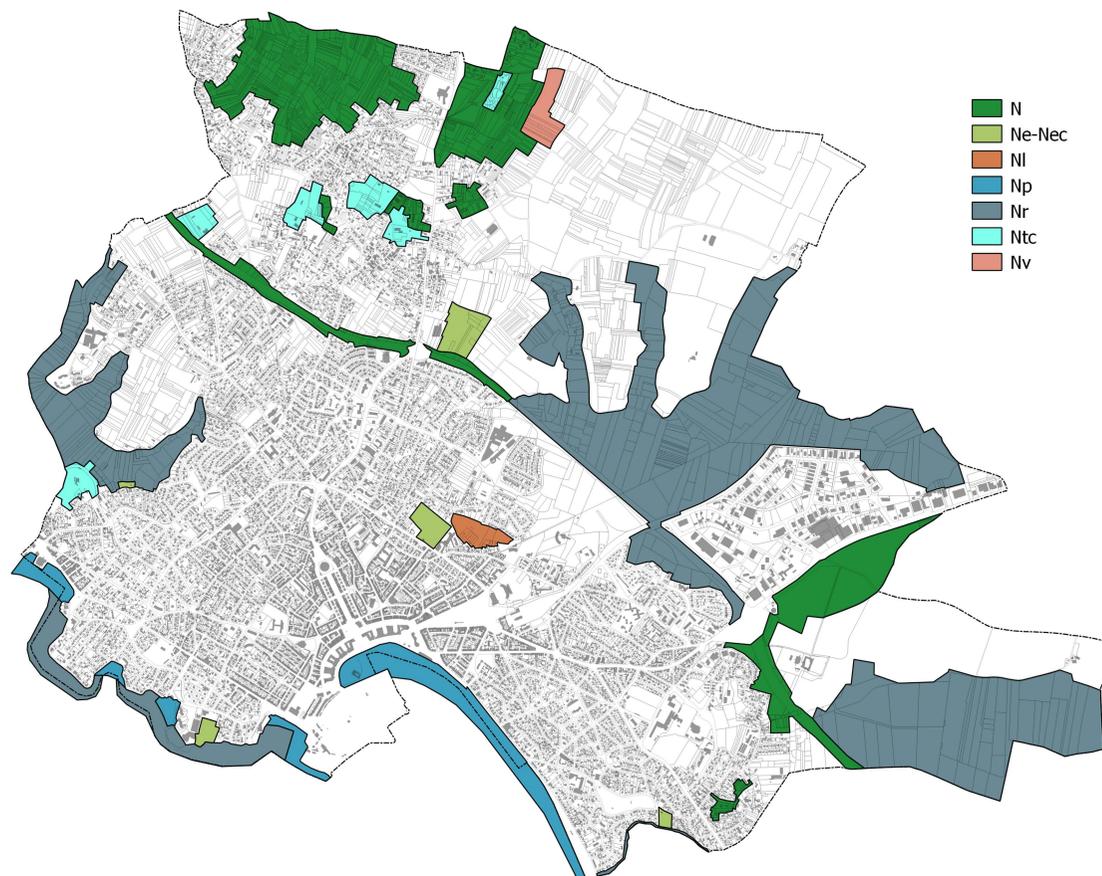
Le secteur Ntc est attribué aux aires de stationnement de caravanes et aux campings.

▪ Secteur Nv

Le secteur Nv est un STECAL destiné à l'accueil des Gens du voyage.

▪ Objectifs

Le règlement vise, en fonction des usages et vocation de chaque secteur, à interdire les constructions ou limiter les extensions et l'utilisation du sol actuelles, et à protéger les espaces naturels, boisés ou non.



▪ Surfaces

Surface totale N	Surface libre	Résiduel constructible
574,5 ha	-	-

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont admises uniquement en zone Nr, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme prévues pour les espaces littoraux remarquables.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont admises uniquement en zone dédiée (Ntc) afin d'encadrer la création d'équipements liés au camping, autoriser la gestion et l'entretien d'installations présentes au sein des aires naturelles de campings.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être autorisées dans ce secteur uniquement et à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité.

Pour les secteurs Np, Nr et Ne, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.

Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :

- des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations,
- des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes et de piscines.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux et jardins partagés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Autoriser les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage en zone Nv, dédiée à l'accueil des gens du voyage.

Autoriser et encadrer l'exploitation de jardins familiaux dans une zone naturelle dédiée (NI).

Autoriser les installations légères liées à l'aménagement des plages (zone Np).

Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tous les secteurs de la zone N, exceptés les secteurs Ne et Nec :

Toutes les constructions et les extensions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RD 25 ;
- 75 m par rapport à l'axe de la RN 150 et de la RD 733 ;
- 20 m par rapport à l'alignement des autres voies et des chemins.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en fonction des paysages à sauvegarder et de l'implantation des constructions voisines de façon à conforter ou à créer avec elles un ensemble cohérent.

Pour tous les secteurs de la zone N, exceptés les secteurs Ne, Nec et Np : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Emprise au sol

En secteur Ntc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 5%.

En secteur Nv, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%.

Hauteur

Pour l'ensemble des secteurs, excepté les secteurs Nec :

- La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 7 m.
- La hauteur des constructions annexes des habitations est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Pour le secteur Nec : La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à :

- 6 m pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement du secteur et pour le columbarium ;
- 2 m pour les sépultures.

Préserver les paysages naturels par une implantation aérée.

Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes.

Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnementale
et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- 1) Les installations autorisées dans la zone N ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.
- 2) Les extensions autorisées dans la zone N doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Les matériaux préconisés sont les matériaux naturels.
- 3) Sont interdits : le fibrociment, l'ardoise, les tuiles mécaniques, quelle que soit leur nature, les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
- 4) Les travaux de terrassement nécessaires à l'extension des bâtiments existants seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Performance énergétique

Non réglementé.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

Les plantations doivent faire appel aux essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les aires non construites visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain et naturel.

Stationnement

Les aires de stationnement en doivent être ni cimentées, ni bitumées.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste, dont la capacité sera étudiée cas par cas, pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

L'emprise au sol des habitations est encadrée et limitée de façon à préserver les espaces naturels et forestiers.

La zone NZ

Préambule :

Les zones naturelles comprennent également les zones naturelles de la ZAC « Pousseau – La Garenne » intégrée au PLU, elles sont définies comme NZ :

▪ Secteur NZP

« Equipements publics généraux » : Zone d'équipements publics qui sont directement liés et nécessaires au fonctionnement de la ZAC.

▪ Secteur NZL

« Loisirs, muséographie de plein air, sports » : zone naturelle comportant des équipements sportifs, terrains de football et rugby ainsi que des vestiaires. Elle est principalement affectée aux loisirs, à la muséographie de plein air (jardins à thèmes, etc.) et aux activités sportives. Le règlement vise à conserver et protéger les fonctions de l'espace et à assurer son exploitation dans les meilleures conditions. A cet égard, des constructions liées aux objectifs recherchés peuvent être édifiées. Il s'agit également d'ouvrir cet espace naturel au public en assurant sa protection et le maintien, voire l'extension, des activités, et de développer l'accueil touristique autour de thèmes liés à la nature, la flore, les jardins de qualité, la production florale.

▪ Secteur NZr

Zone naturelle de marais affectée à l'agriculture et à protéger. Elle est destinée à conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions, favoriser le respect des règles générales d'utilisation des marais et à assurer une protection de la faune et de la flore du marais. Il est également prévu d'ouvrir cet espace naturel au public et d'assurer sa protection.

▪ Secteur NZJ

Zone naturelle affectée à l'agriculture et plus particulièrement aux jardins familiaux, pour conserver et protéger les fonctions agricoles de l'espace afin d'assurer son exploitation dans les meilleures conditions et notamment l'exploitation des jardins familiaux.

▪ Objectifs

Le règlement vise à être en cohérence avec le règlement de la ZAC et à protéger les espaces naturels, boisés ou non.





▪ **Surfaces**

Surface totale N	Surface libre	Résiduel constructible
18 ha	-	-

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Destinations et sous-destination interdites

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière sont admises uniquement en zone NZJ, NZL et NZR. En zone NZR, elles devront respecter les dispositions du code de l'urbanisme prévues pour les espaces littoraux remarquables.

Le règlement des zones NZ visent à autoriser l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics, en prenant en compte les particularités et limitations suivantes :

- En zone NZP, selon les besoins nécessaires au fonctionnement de la ZAC Pousseau-Garenne,
- Equipements sportifs autorisés en zone NZL,
- Equipements recevant du public, autorisés en zone NZL et NZR, dans les conditions imposées par le code de l'urbanisme pour les secteurs situés en espace remarquables au titre de la loi Littoral.

Encadrer les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation des paysages.

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Autoriser et encadrer l'exploitation de jardins familiaux dans une zone naturelle dédiée (NZJ).

Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone NZJ, toute construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies.

En zone NZL, toute construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies et de 100 m de l'axe de la route express.

Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone NZJ, les abris de jardins devront être édifiés en limite de propriété et jointifs avec l'abri voisin, sauf s'il existe un fossé séparant deux limites. Dans ce cas, le bâtiment pourra être édifié en retrait à une distance minimale de 3 m. Les bas de pente en limite de propriété sont formellement prohibés.

En zone NZL les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

Emprise au sol

En zone NZJ, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m².

Hauteur

En zone NZJ, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m au faitage.

En zone NZL, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toits, sauf nécessité fonctionnelle pour les constructions ou les ouvrages liés aux établissements floraux (serres par exemple). Dans ce dernier cas et notamment pour les constructions de verre, la hauteur maximale est limitée à 18 m.

En zone NZR, la hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations liées aux établissements floraux, tout en limitant leur impact paysager.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnementale
et paysagère

DISPOSITIONS

OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Garantir l'intégration des bâtiments.

Aspect des constructions

Les constructions et installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte aux lieux avoisinants.

Performance énergétique

Non réglementé.

Clôtures

En zone NZJ, les clôtures seront du type clôtures agricoles (poteaux bois et fils), sauf nécessité technique. Les clôtures maçonnées apparentes sont interdites.

En zone NZL, les clôtures, si elles existent, seront en harmonie avec le site.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

En zone NZL, les espaces libres de toute construction seront impérativement plantés d'arbres de hautes tiges.

En zone NZR, la roselière figurant au plan de zonage sera protégée et conservée en tant que telle.

En zone NZP, les talus routiers devront être plantés d'essences adaptées au milieu.

Stationnement

Non réglementé

3.1.7. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

3.1.7.1. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

	Vocation des superficies mobilisées			Densification	Renouvellement urbain	Consommation d'espaces en extension	Traduction en logements
	Superficie des zones	Dominante habitat	Dominante économie				
UA-UAa	77,05						
UB-UBa	69,98	2,9	2	2	2,9		361
UC	12,99	1,1		0,1	1,0		366
UD-UDa-Udd	306,06	7,7		7,6	0,1		233
UE	248,54	1,1		1,1			45
UG	26,86						
UH	127,85	6,9		0,5	6,4		254
UI	82,24		0,8	0,8			
UP	21,89						
UZC	0,40						
UZE	5,94						
UZH	11,59						
<i>Les Rullas</i>		1,8				1,8	80
TOTAL ZONES U	991,38	21,5	2,8	12,0	10,5	1,8	1339
AU							
<i>Roujassier</i>	1,28	1,1				1,1	55
<i>Les Tries-Chassot</i>	8,42	7,2				7,2	328
<i>La Perche</i>	4,95	4,5				4,5	235
<i>Brochet-Les Boudins</i>	1,26	1,3				1,2	130
<i>DBMA</i>	1,24	1,3			1,3		53
<i>Orange</i>	0,67	0,7			0,7		70
TOTAL ZONES AU	17,82	16,1	0,0	0,0	1,9	14,1	871
A	418,58						
TOTAL ZONES A	418,58						
N	141,15						
Ne-Nec	18,00						
NI	4,05						
Np	32,68						
Nr	335,75						
Ntc	18,39						
Nv	5,94						
NZJ	2,31						
NZL	9,76						
NZP	5,91						
TOTAL ZONES N	573,91						
TOTAL	2001,69	37,5	2,80	0,00	12,02	15,85	2210

L'analyse des potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis doit permettre une distinction entre les parcelles non bâties et celles déjà construites pouvant faire l'objet de division. Ainsi le recensement repose sur l'identification de deux types de fonciers :

- les terrains non construits ou dents creuses,
- les terrains construits pouvant faire l'objet d'une division parcellaire
- les terrains potentiels de renouvellement urbain sur des sites déjà urbanisés mais en friche ou en mutation.

Concernant les dents creuses, les parcelles trop petites sont écartées, en fonction de la densité urbaine des différents quartiers. Cependant plusieurs petites parcelles accolées peuvent être retenues, leur association pouvant former une surface suffisante pour accueillir une nouvelle construction. Cette catégorie vise essentiellement des îlots inférieurs à 1ha. Les îlots plus importants ont été considérés dans la catégorie des extensions urbaines.

Les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire sont les terrains dont une portion de l'unité foncière est libre et disponible pour accueillir une nouvelle construction, en cohérence avec les formes et le paysage urbain de leur quartier.

Les dents creuses et les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire au sein des espaces bâtis de la commune ne peuvent pas toutes être considérées comme un réel potentiel de densification. La situation géographique, topographique, l'occupation du sol, la superficie ou encore l'accessibilité représentent des critères nécessairement évalués au préalable pour considérer un espace comme un potentiel de densification. De même, les capacités de mutation ont été évaluées en tenant compte de la faisabilité opérationnelle et de la capacité à mobiliser ce bâti dans le temps du PLU.

Le projet de PLU repose sur la mobilisation de 37,9 hectares à vocation principale d'habitat répartis comme suit :

- environ 12,5 ha en renouvellement urbain
- plus de 9 ha en densification
- environ 16,2 ha en extension

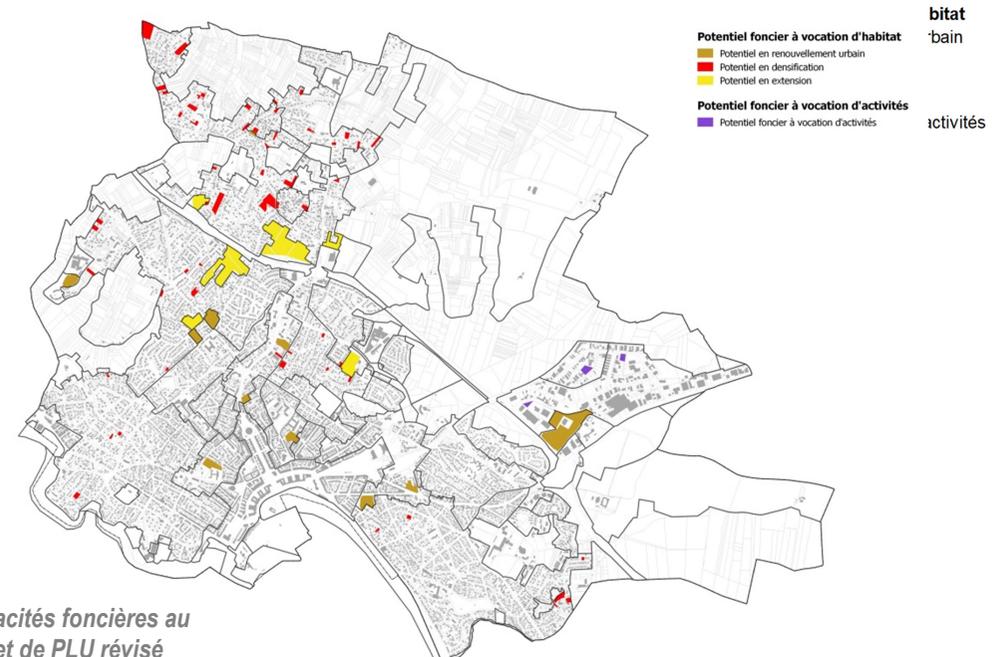
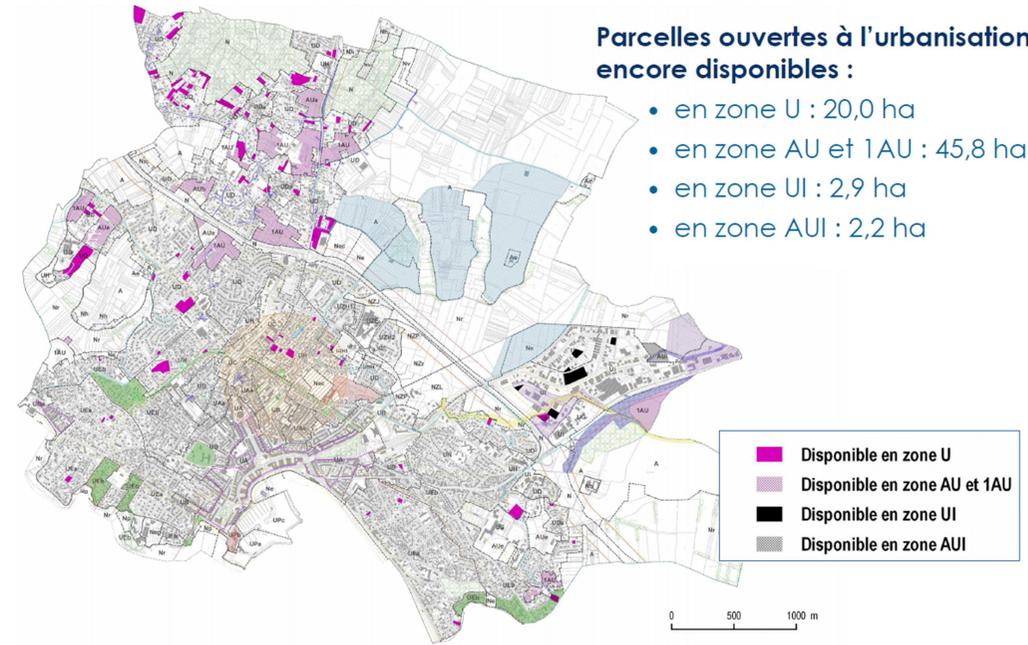
Près de 57% du potentiel constructible est localisé en densification des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. Les capacités foncières qui seraient assimilées à des consommations d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sont celles des extensions urbaines (en zone U et AU) et représentent 16 ha environ. Les emprises libres classées en zone AU ont vocation à permettre la réalisation des besoins en logements non satisfaits en densification des espaces bâtis. Les secteurs ont été délimités de façon à rester au sein d'espaces déjà urbanisés, évitant ainsi d'impacter des espaces agricoles ou naturels en extension du tissu urbanisé.

En termes de disponibilités à vocation d'activités économiques, seulement 0,8 ha sont mobilisables au sein de la zone UI et environ 2 ha sont fléchés au sein de la zone UB à vocation d'activités tertiaires et de bureaux (OAP de la Gare), soit un total d'un peu **moins de 3 ha**.

Au total, les disponibilités au sein du PLU en vigueur évaluées à près de 71 ha sont réduites de plus de moitié dans le projet de PLU révisé (non comptés les sites de renouvellement urbain).

Parcelles ouvertes à l'urbanisation encore disponibles :

- en zone U : 20,0 ha
- en zone AU et 1AU : 45,8 ha
- en zone UI : 2,9 ha
- en zone AUI : 2,2 ha



Capacités foncières au projet de PLU révisé

3.1.7.2. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

A l'issue de l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, des dispositions réglementaires ont été prises afin de favoriser la densification des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales :

- La mise en place d'un zonage avec des zones urbaines et des règles différenciées en fonction de la densité souhaitable,
- Le règlement d'urbanisme organise les règles d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement, d'implantations, d'espace vert en pleine terre permettant ainsi de réaliser une forme urbaine plus dense tout en restant en adéquation avec l'environnement bâti de la zone.

3.1.7.3. Dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Pour rappel, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années a été réalisée. Entre 2006 et 2016, 32 ha ont été aménagés, dont 17 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers afin de prévoir une gestion économe des sols, au travers:

▪ **Des objectifs de développement inscrits au PADD:**

Le PLU prévoit une gestion économe des sols déclinée comme suit :

- Assurer une modération de la consommation des espaces par une densification importante au sein des tissus urbanisés
 - Produire au moins 60% des logements en densification
 - Limiter les zones d'extension à 1% de la superficie communale (2002 ha)
- Des hypothèses de densification envisagées afin de prévoir le besoin de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires au développement de la commune :
- le potentiel de mutation des espaces bâtis a été pris en compte et quantifié, afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques. Les densités sur les sites de renouvellement urbain sont particulièrement importantes, à l'image des deux sites sur le secteur Brochet-Les Boudins (100 logements / ha).
 - le potentiel de densification des espaces bâtis, soit les disponibilités foncières en zones U du PLU, ont également été prises en compte et quantifiées avec des hypothèses de programmation afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques.

- De la délimitation des zones d'urbanisation future :
 - Le calibrage des zones AU tient compte de la capacité d'accueil de la commune dans les zones urbaines afin de ne retenir que les superficies manquantes nécessaires à l'accueil de la population
 - Les zones ont été délimitées au sein ou en continuité du tissu urbanisé de la commune afin de prévoir une gestion économe des sols.
 - Les densités varient de 25 à 100 logements à l'hectare afin de proposer différentes typologies d'habitat, de l'individuel au collectif, et différentes tailles de logements.

▪ Du règlement :

La mise en place de plusieurs dispositions réglementaires permet de densifier les espaces non construits, tout en préservant le paysage, le patrimoine et le cadre de vie.

	Superficie (en ha)	Nombre de logements
Densification	9,5	305
Renouvellement urbain	11,9	1078
Sous total	21,4	1 383
Extension	16	828
TOTAL	37,4	2 211

Compte-tenu des hypothèses de programmation évaluées en fonction des densités souhaitées, le potentiel en matière de création de logements dans le cadre des opérations de renouvellement urbain est évalué à environ 1078 logements. Les zones urbaines admettant l'accueil de nouvelles habitations permettront la création d'environ 305 logements, et les zones à urbaniser environ 828. Les possibilités cumulées au sein de ces deux secteurs permettront la création d'en moyenne 221 logements par an. Cette valeur est compatible avec les objectifs du programme local de l'habitat.

- 62,5% des logements seront construits en zone de densification ou de renouvellement urbain.
- Avec 16 ha recensés en extension, pouvant être assimilés à de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, le projet de PLU répond bien aux orientations du PADD limitant l'extension des surfaces urbanisées à moins de 1% de la superficie de la commune.

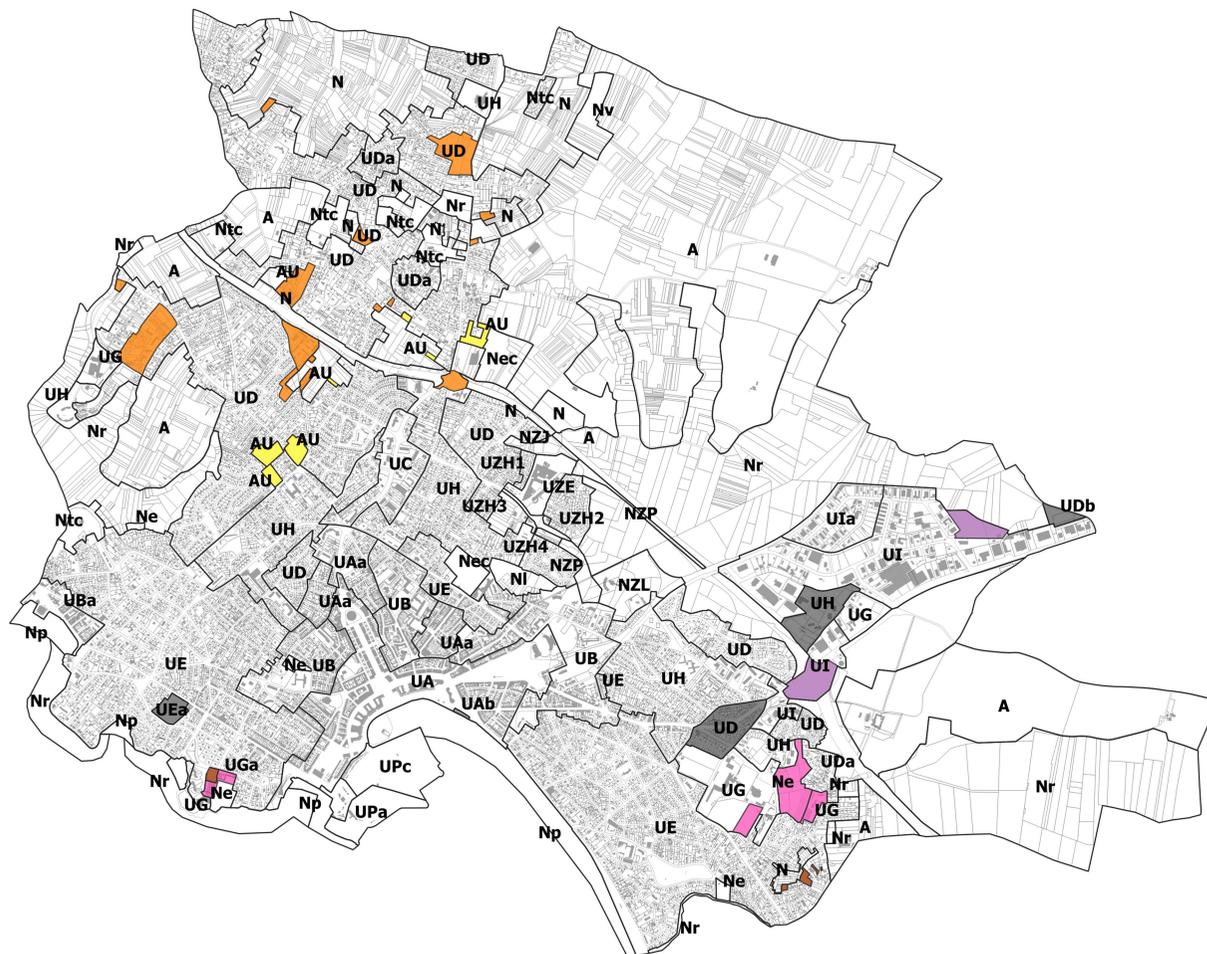
A noter également que le projet de PLU réduit de plus de moitié la consommation de ces espaces par rapport au document d'urbanisme en vigueur. La révision du PLU rend aux zones A et N environ 38 ha identifiées dans les anciennes réserves foncières du PLU.

L'ensemble de ces dispositions assurent donc la prise en compte de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ainsi que la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU.

3.1.8. Evolutions par rapport au PLU en vigueur

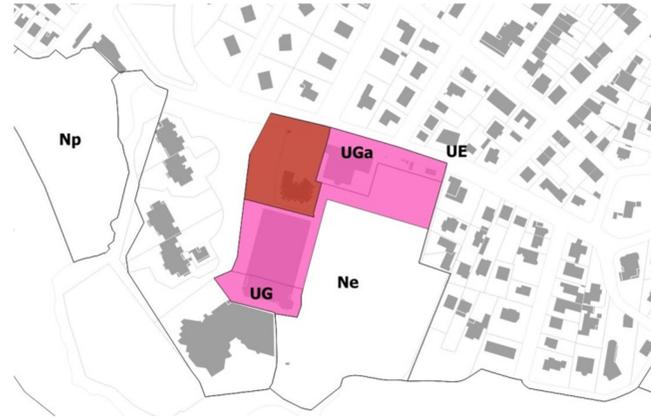
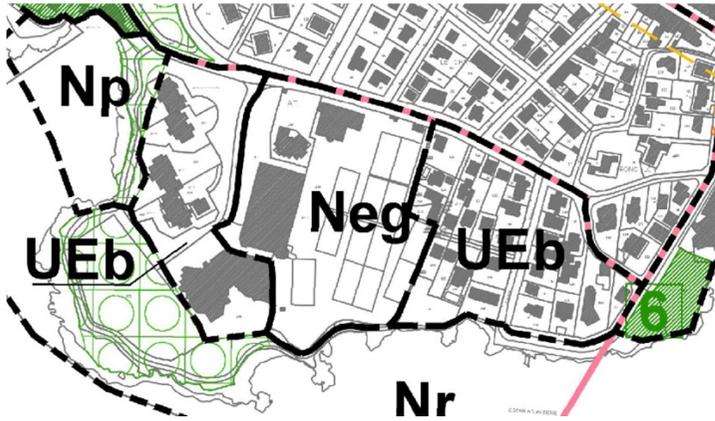
De façon générale, la distinction UEa et UEb qui fait référence aux secteurs couverts ou non par l'AVAP a été supprimée. La limite de l'AVAP apparaît au plan de zonage et le règlement fait systématiquement un renvoi au règlement de l'AVAP dans les zones concernées, qui ne couvrent pas uniquement des zones UE

3.1.8.1. Les changements apportés aux zones urbaines

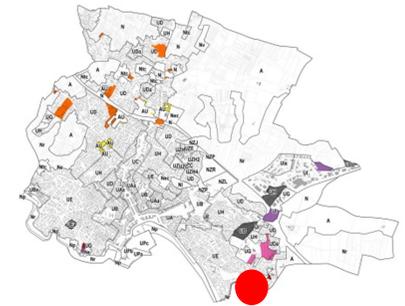
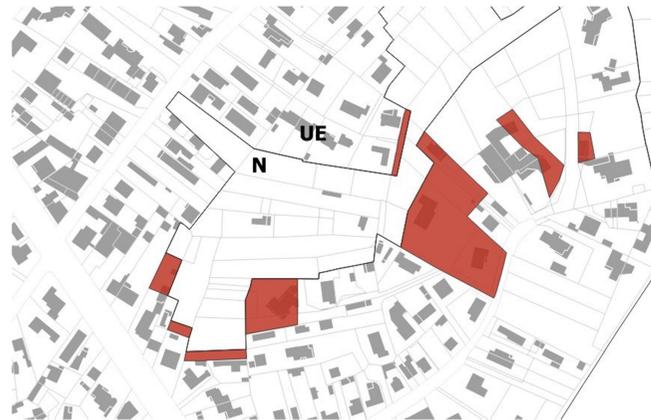
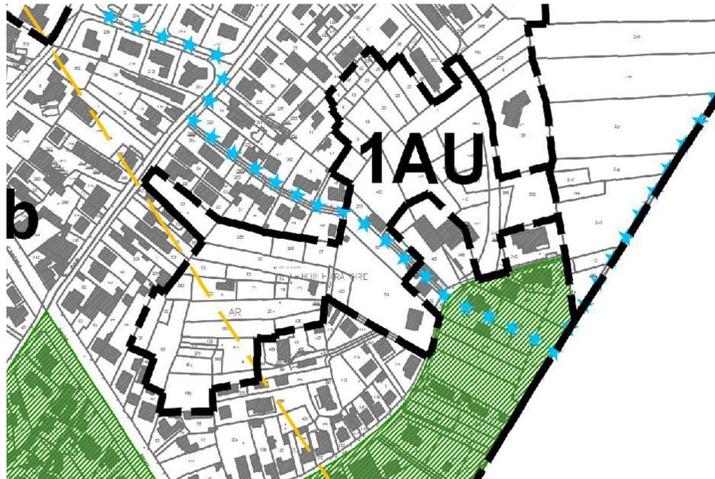


- Reconnaissance du caractère d'espace bâti
- Intégration des résidences récentes
- Reconnaissance du niveau d'équipement de parcelles à vocation économique
- Reconnaissance de la vocation d'équipement des espaces bâtis
- Basculement de la zone urbaine à la zone à urbaniser
- Changement de dénomination au sein des zones U

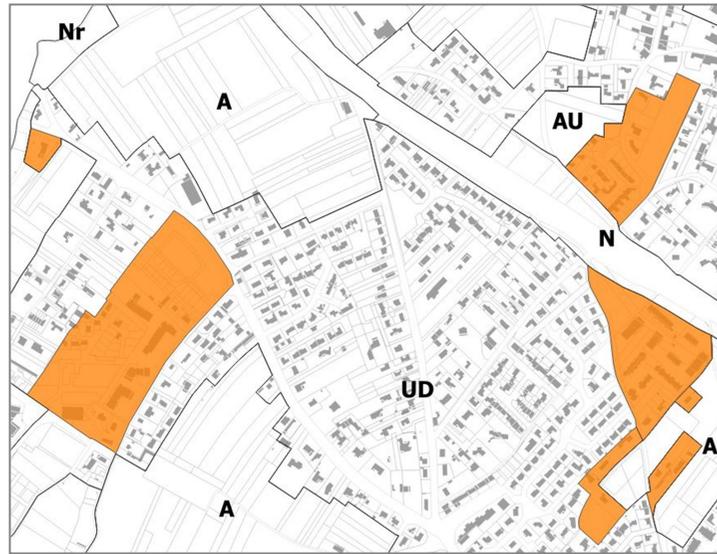
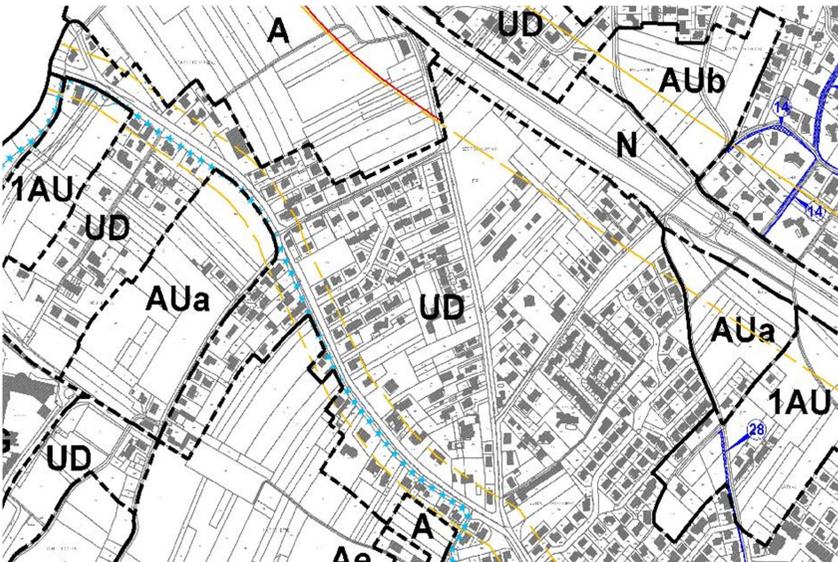
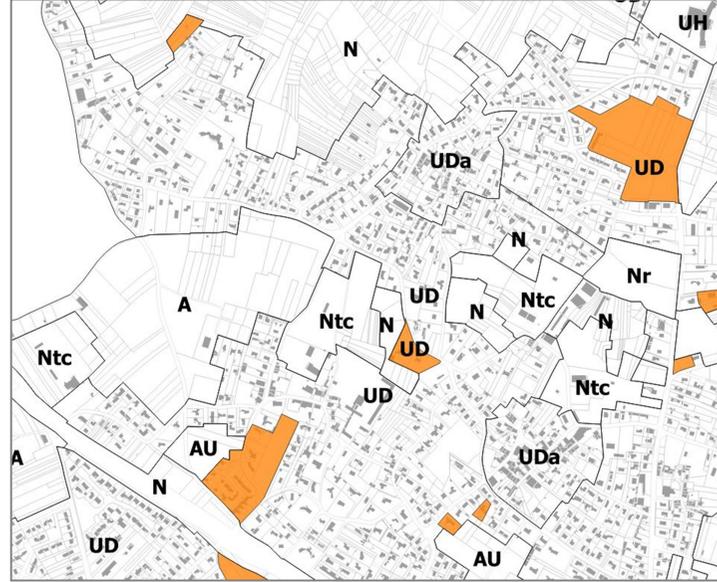
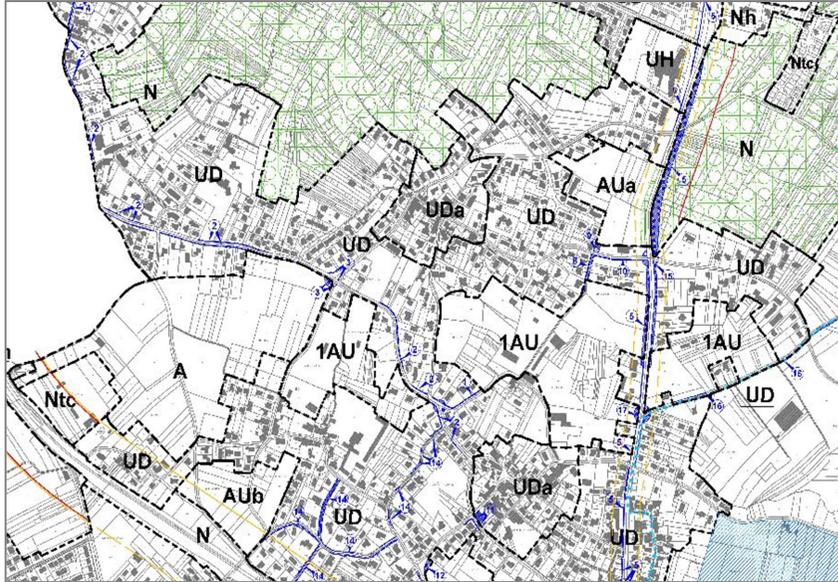
Clarification du zonage au niveau du Boulevard Carnot

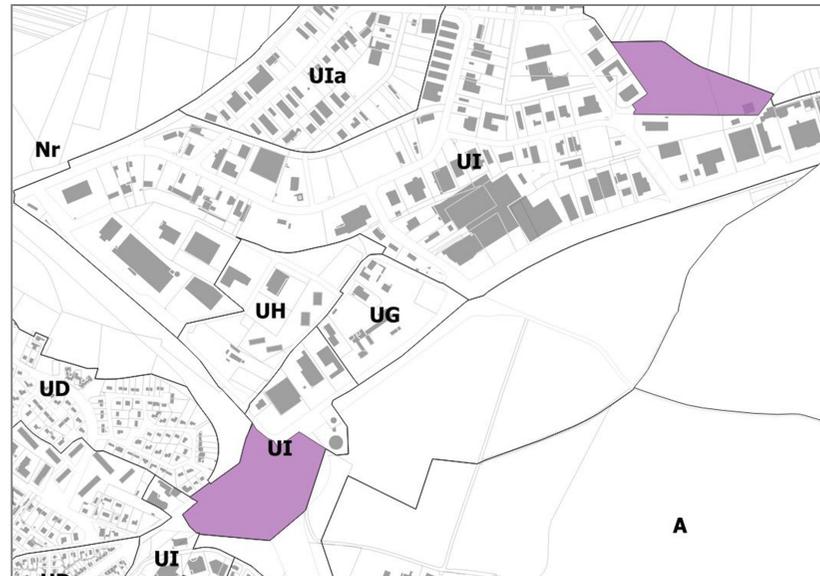
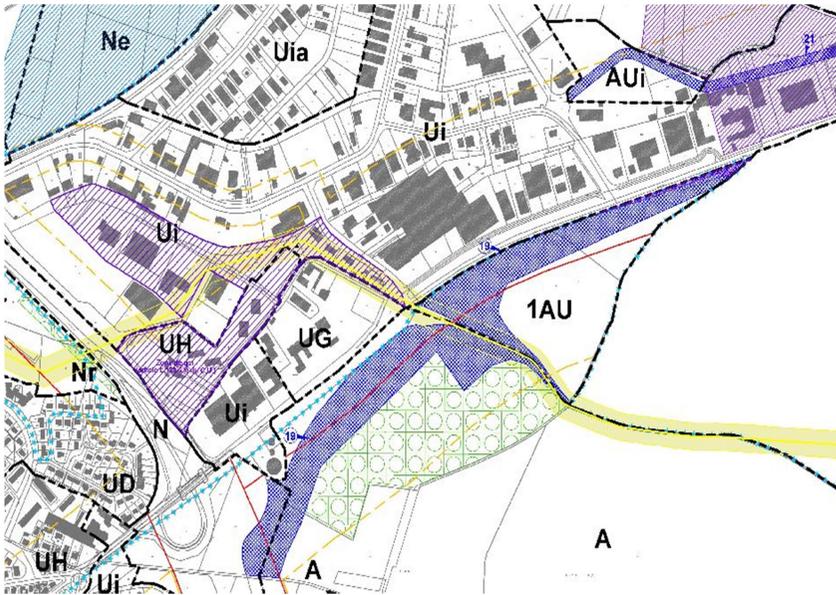
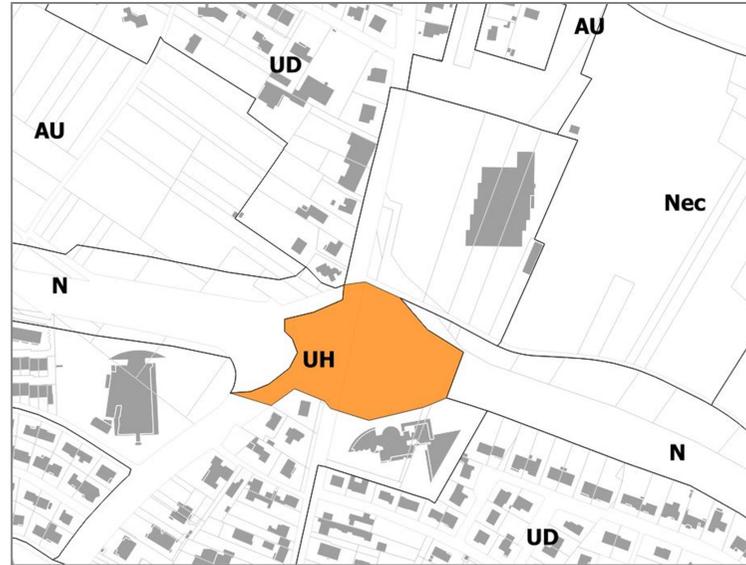
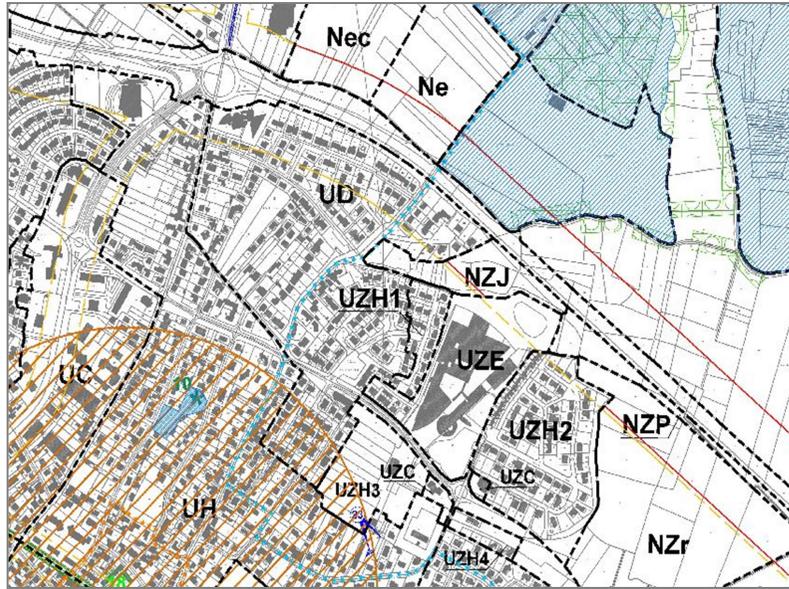


Intégration de parcelles bâties à la zone U

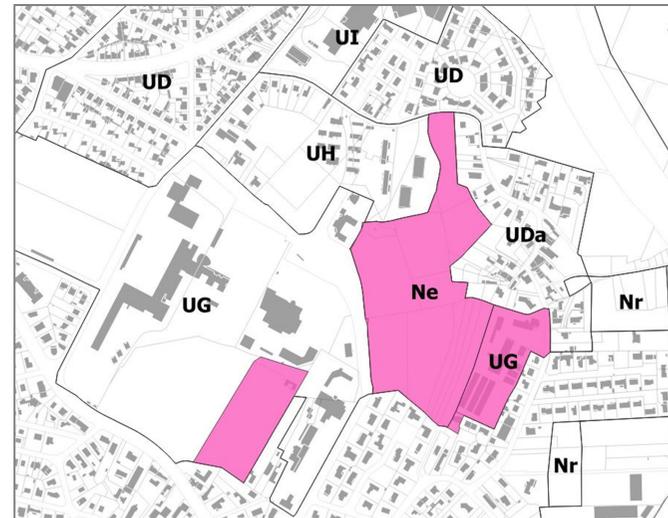
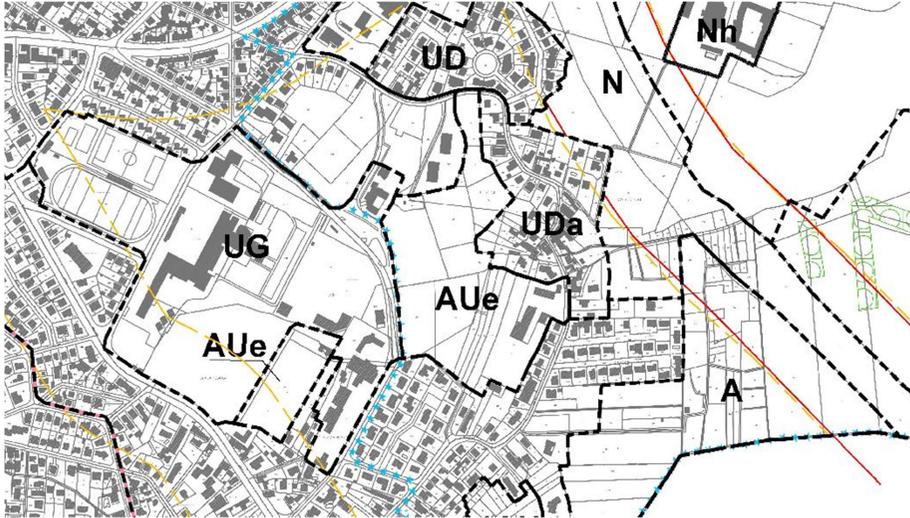


Intégration à la zone U

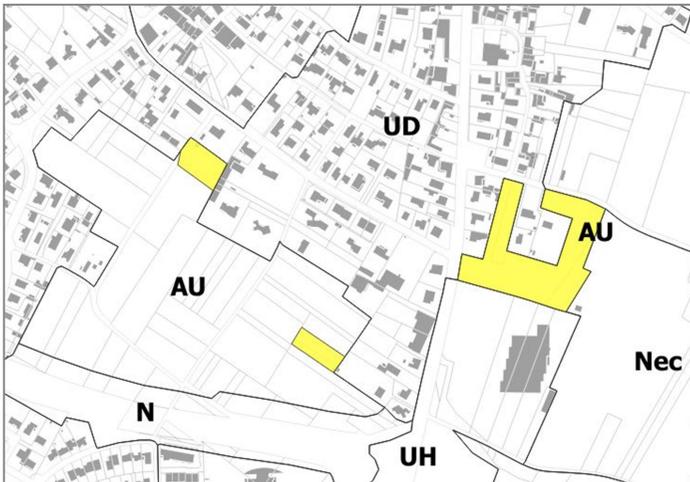
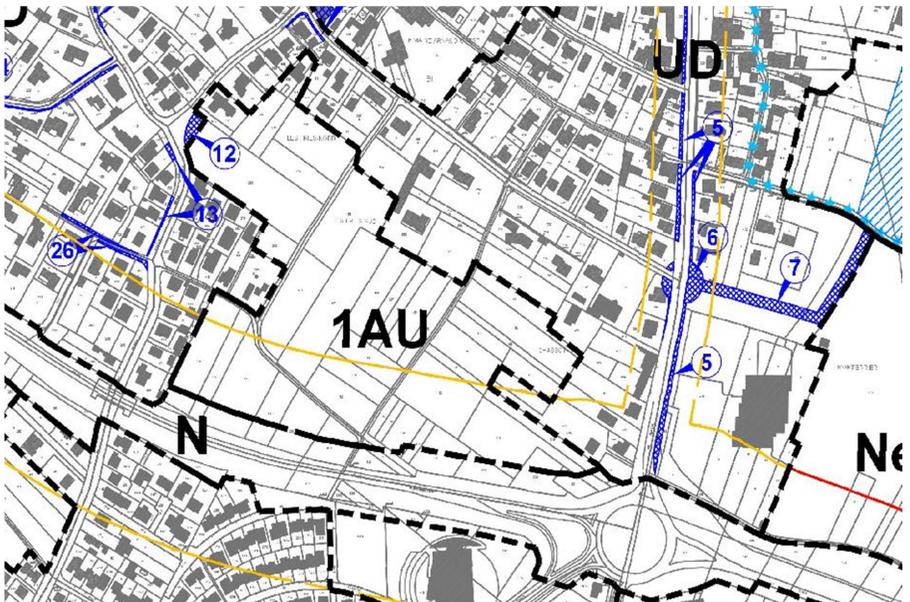


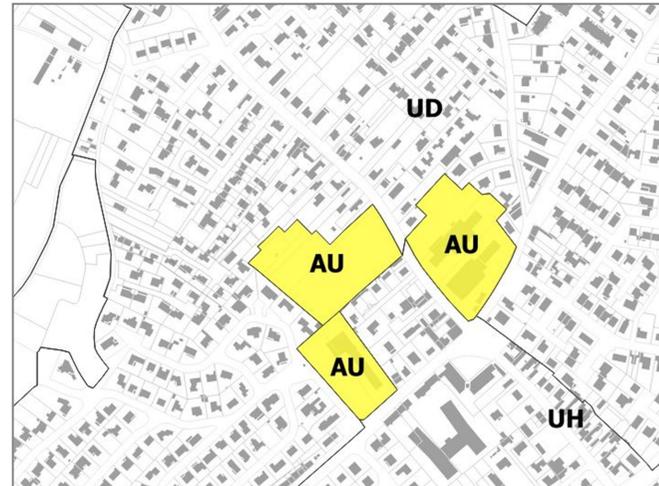
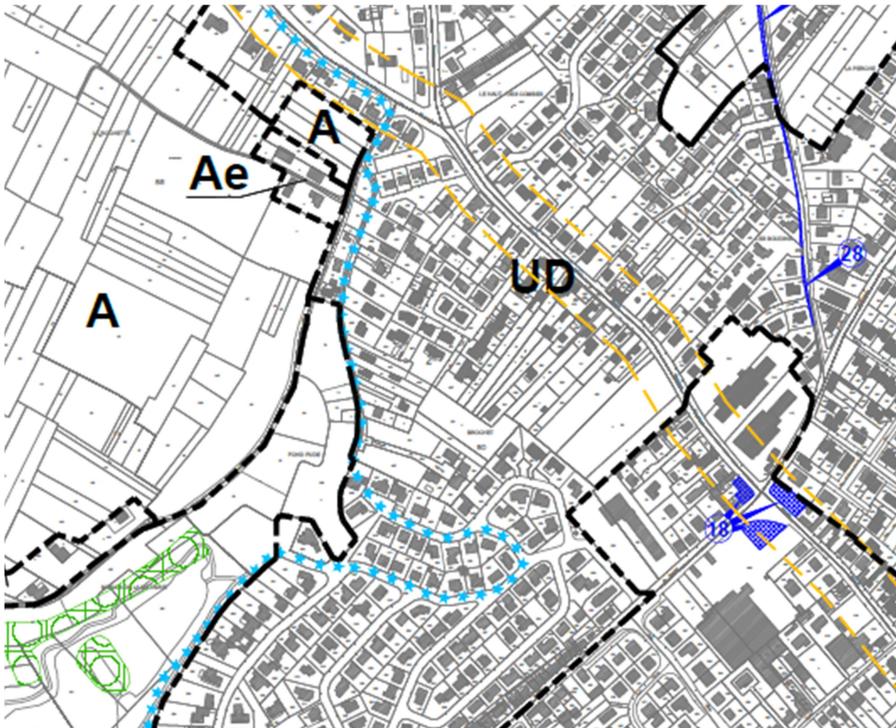
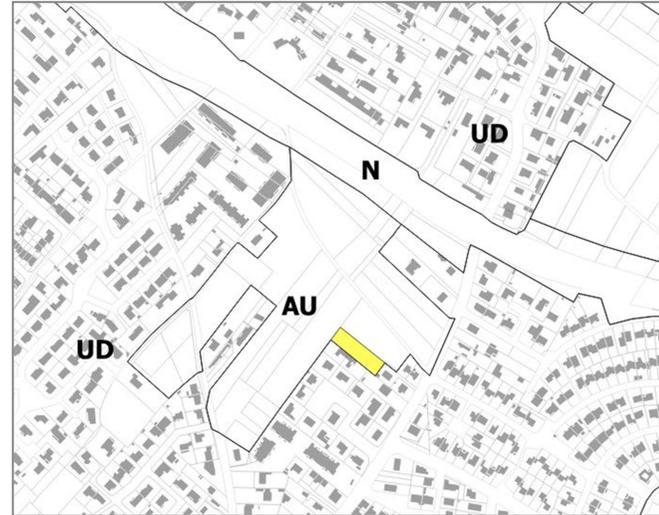
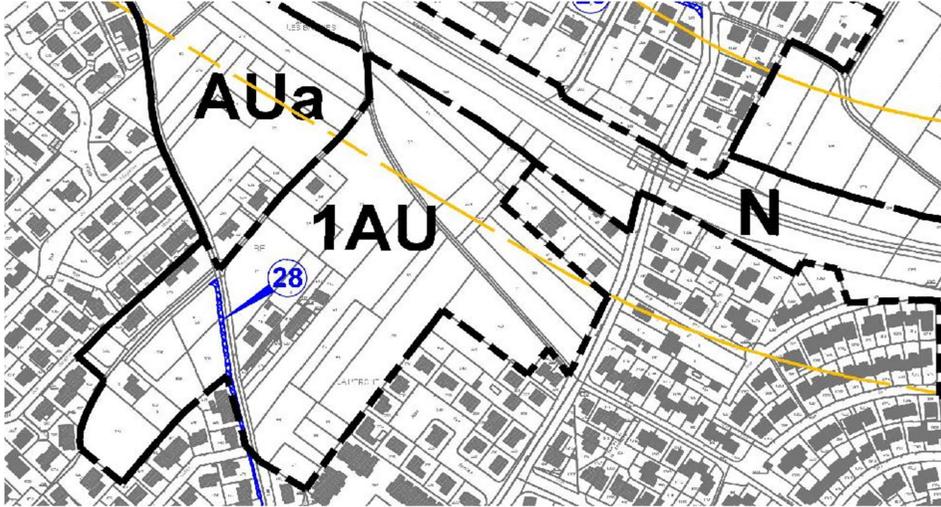


Classement en zone urbaine des terrains d'équipements déjà bâtis ou aménagés

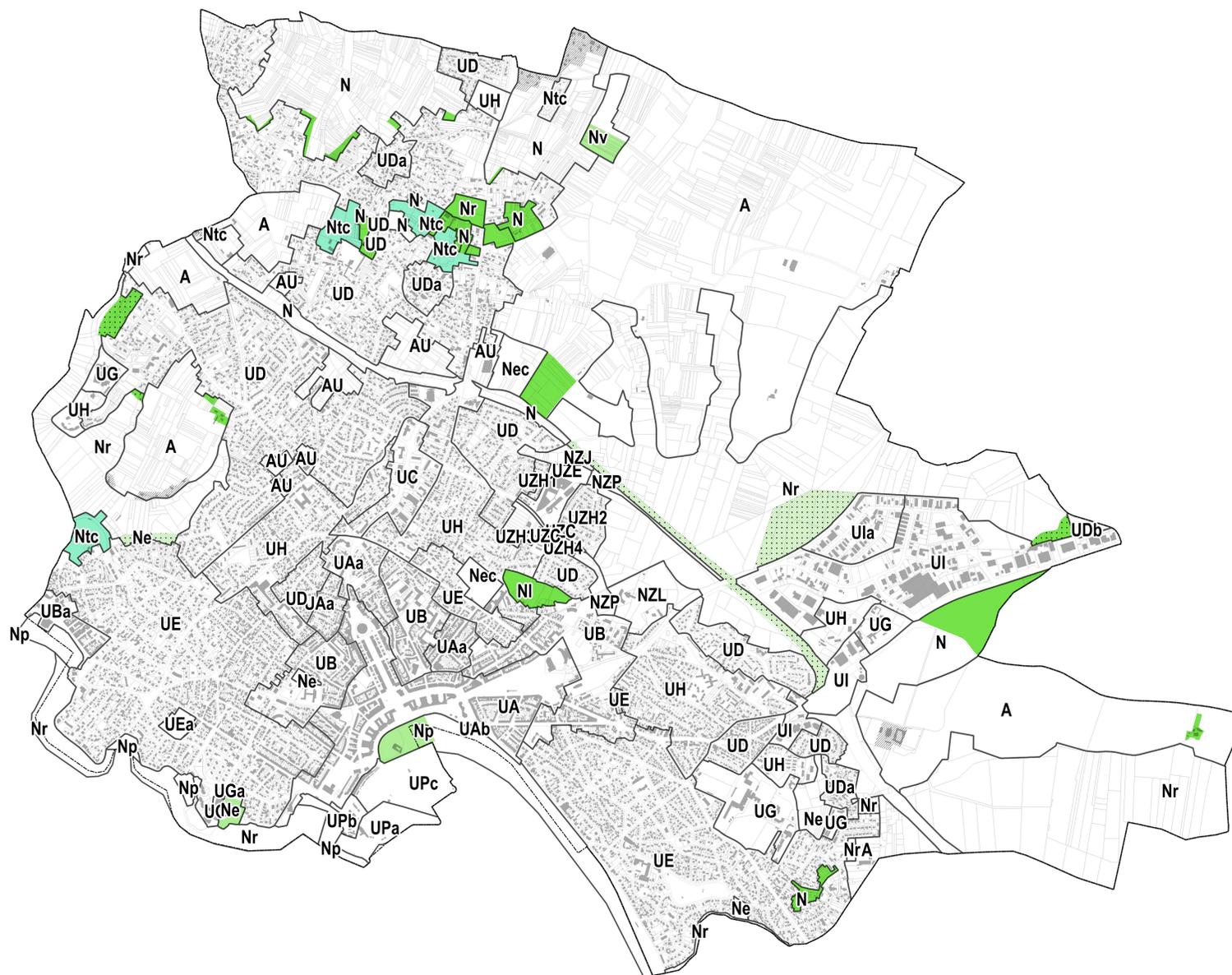


Basculement de la zone urbaine à la zone à urbaniser



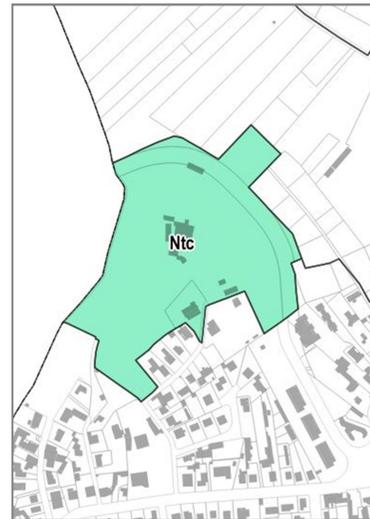
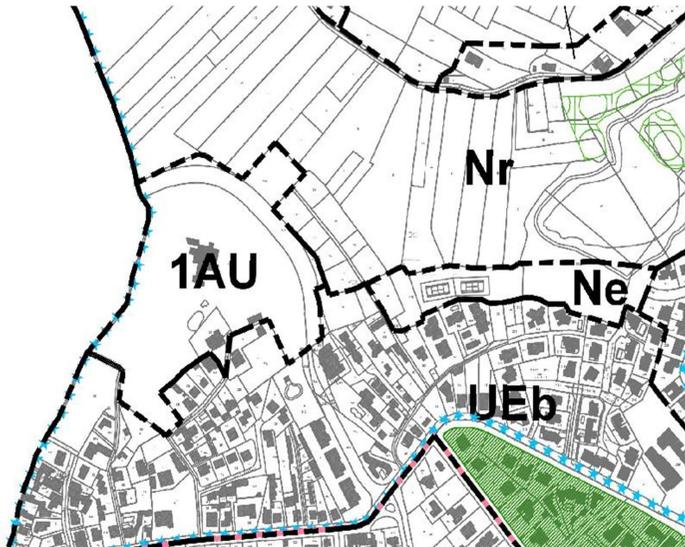
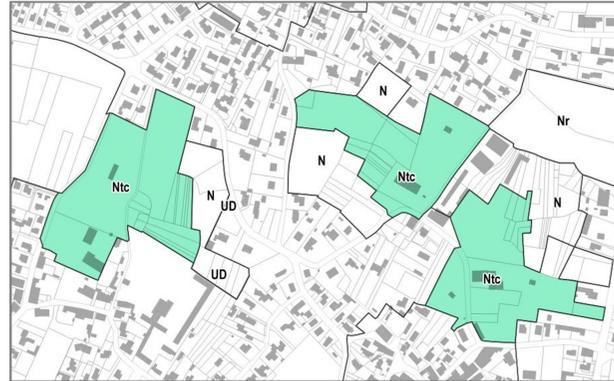
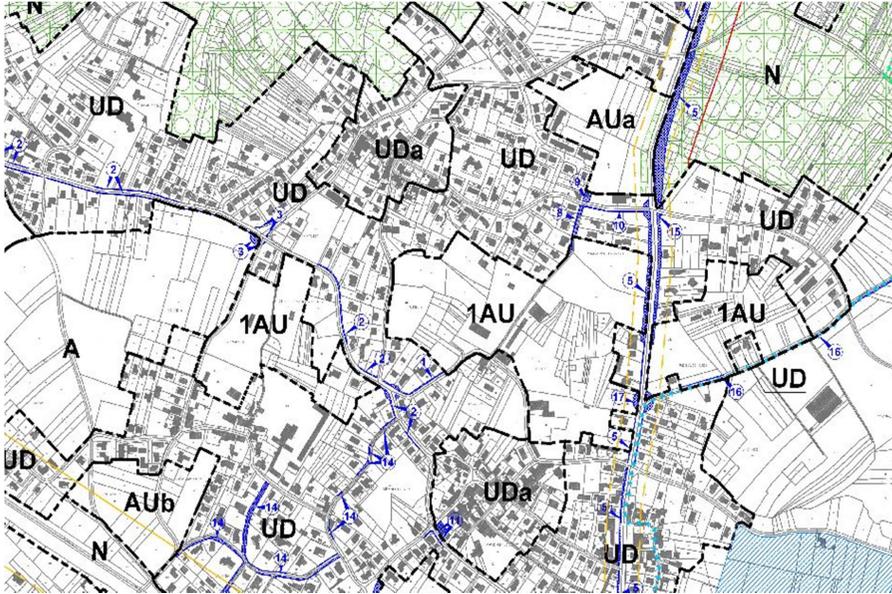


3.1.8.2. La préservation des espaces naturels à protéger

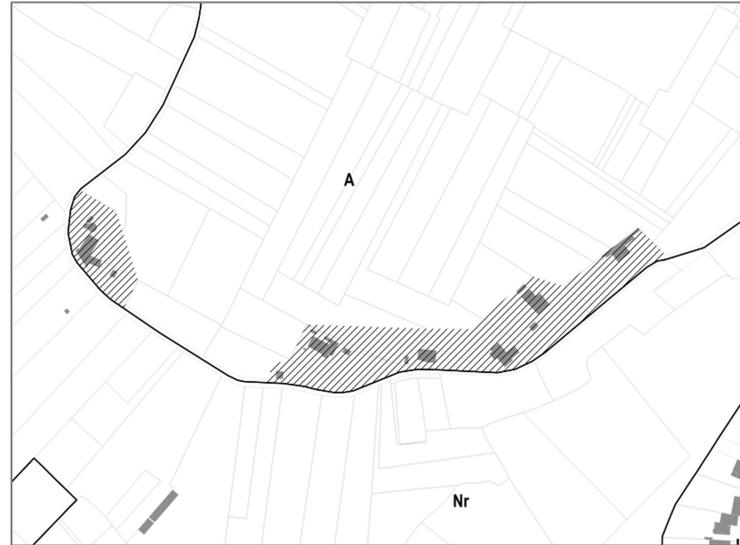
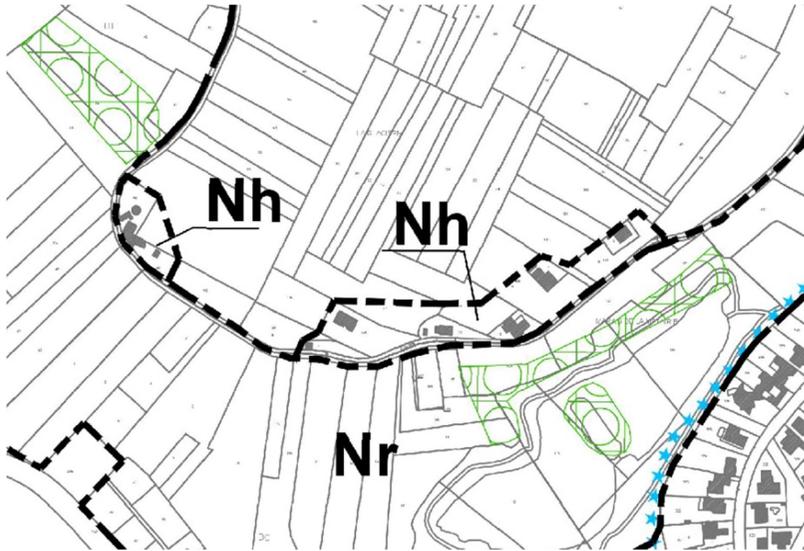


- Classement des campings en NTC
- Suppression des STECAL Nh
- Suppression des zones urbaines et à urbaniser au profit du secteur naturel
- Suppression des zones urbaines et à urbaniser au profit du secteur naturel remarquable
- Maintien au sein de la zone naturelle : classement en secteur naturel remarquable
- Maintien au sein des zones naturelles

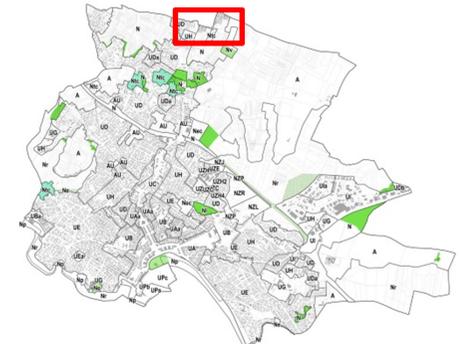
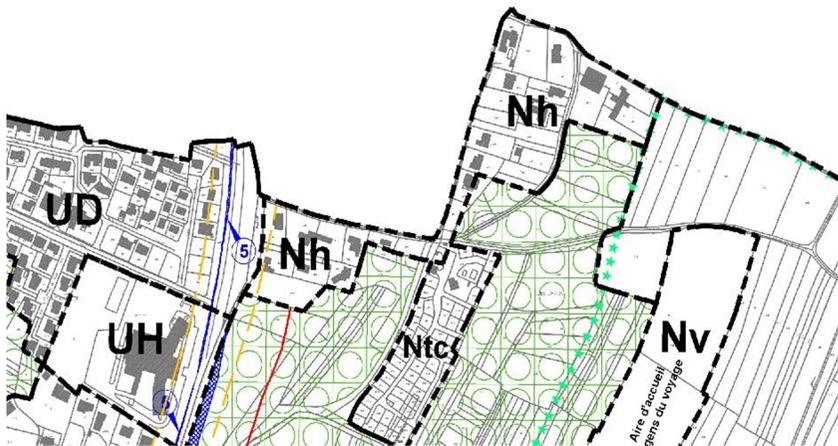
Identification des campings en zone Ntc



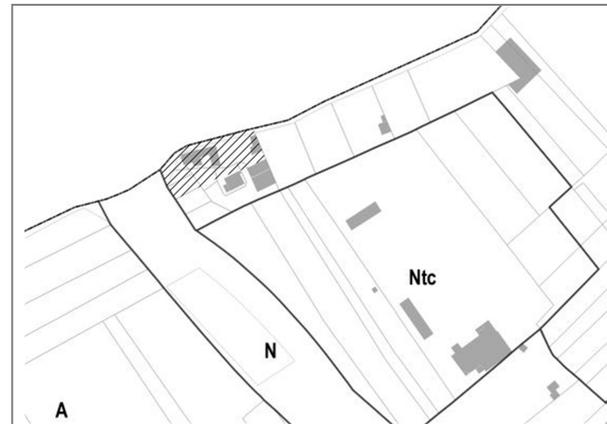
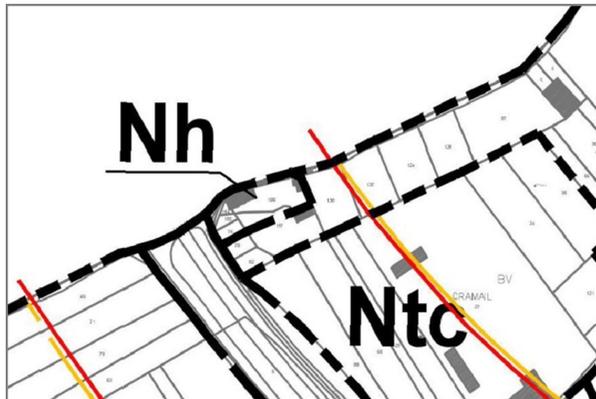
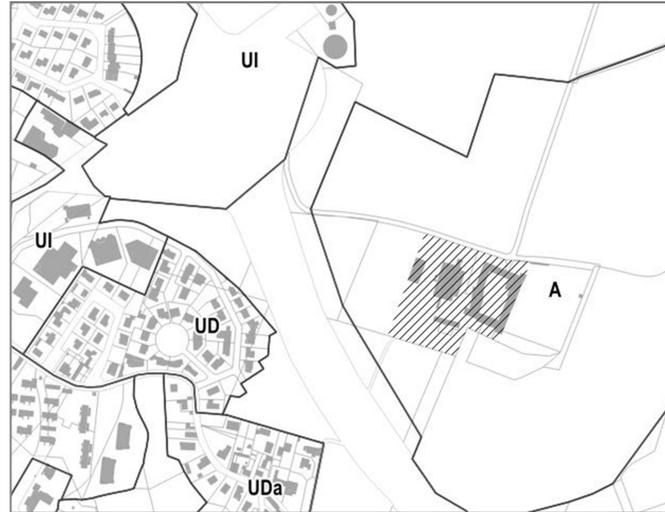
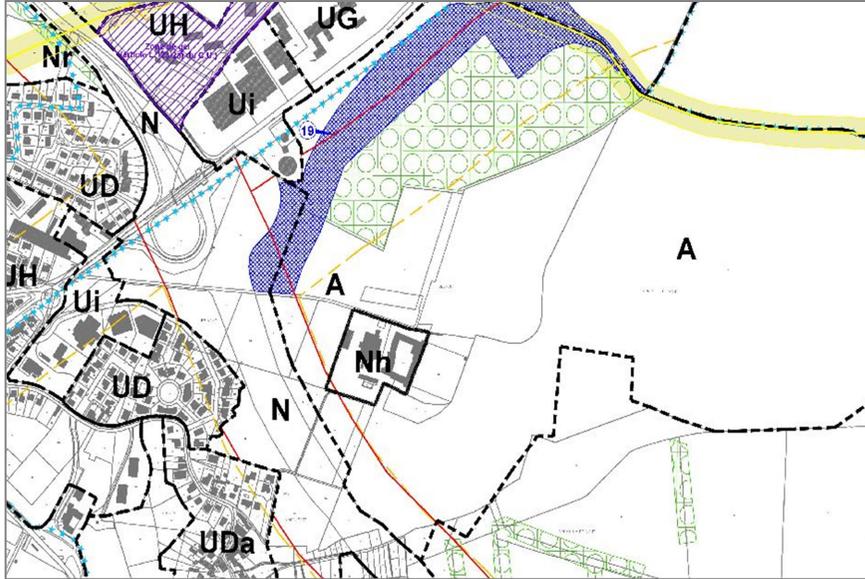
Suppression des secteurs Nh au profit de la zone A



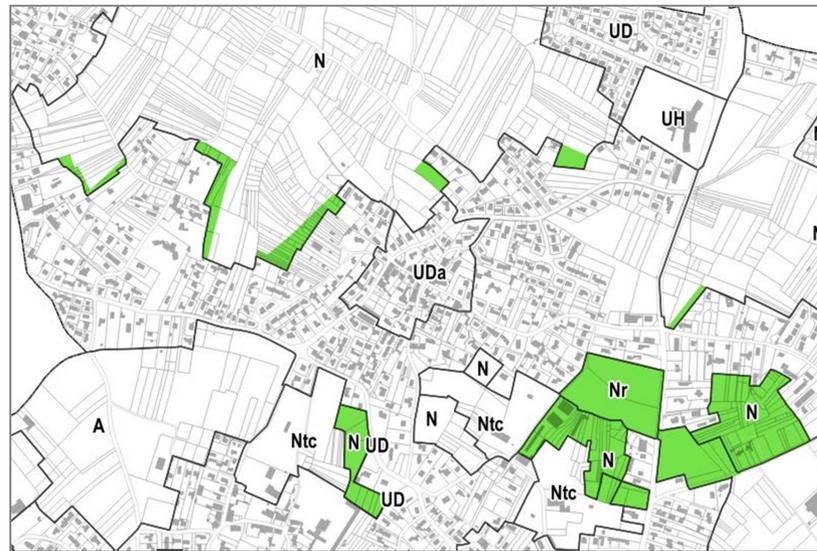
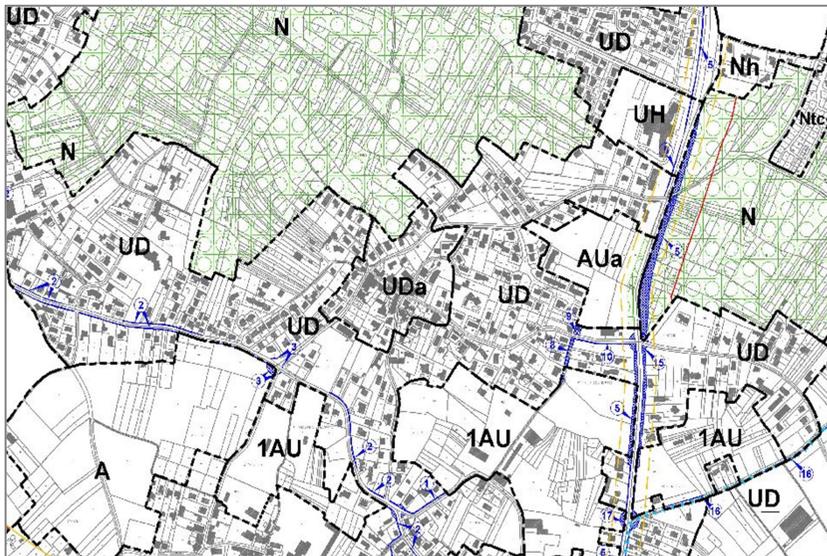
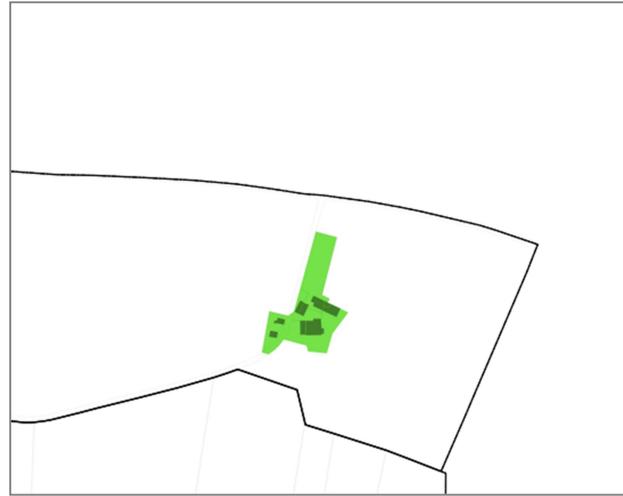
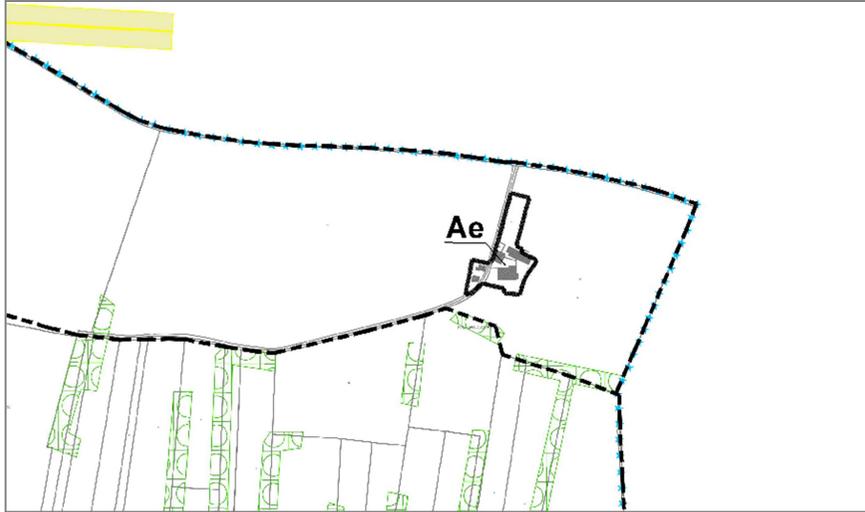
Suppression des secteurs Nh au profit de la zone N

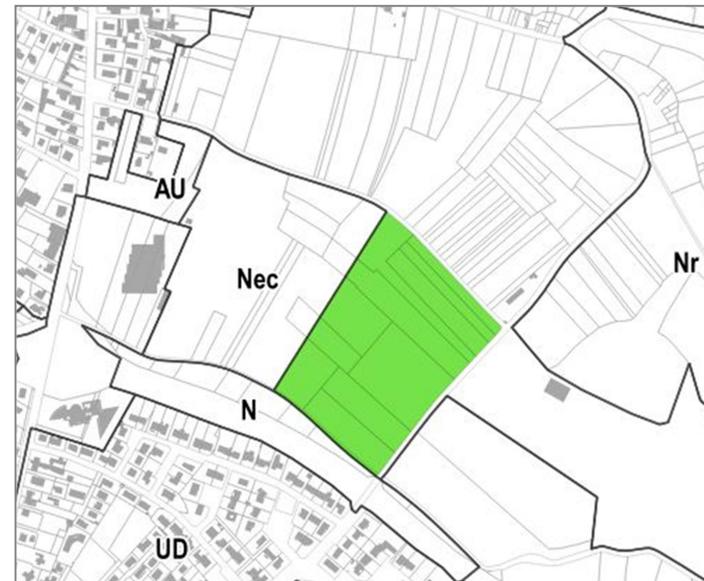
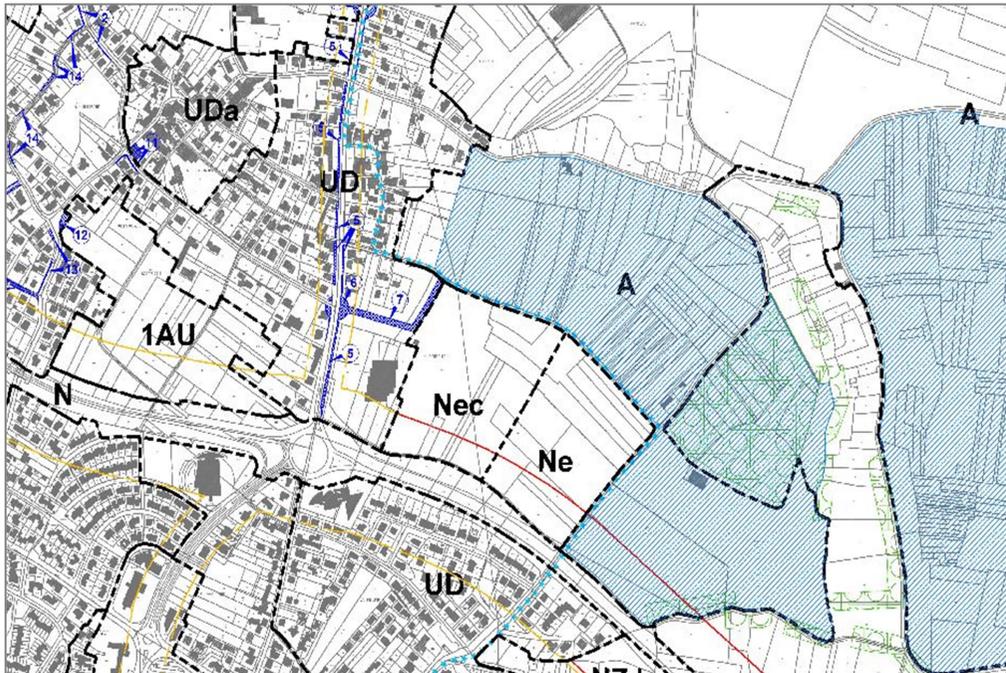
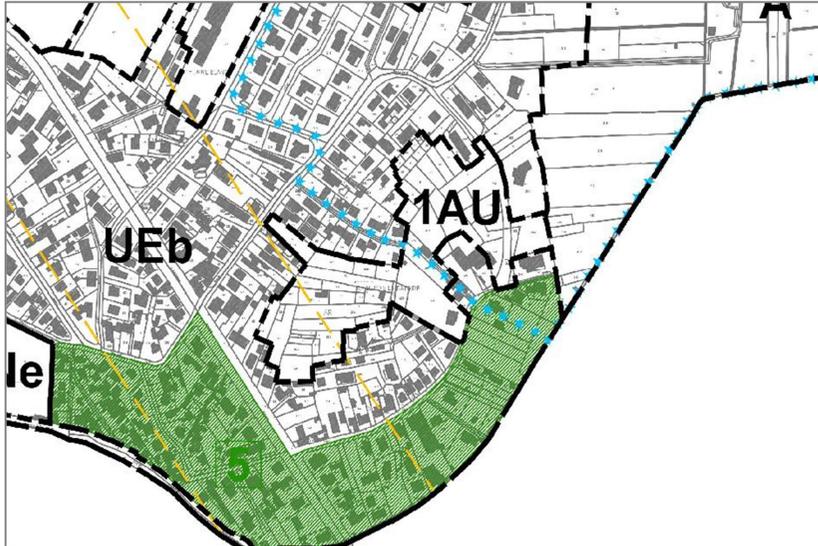


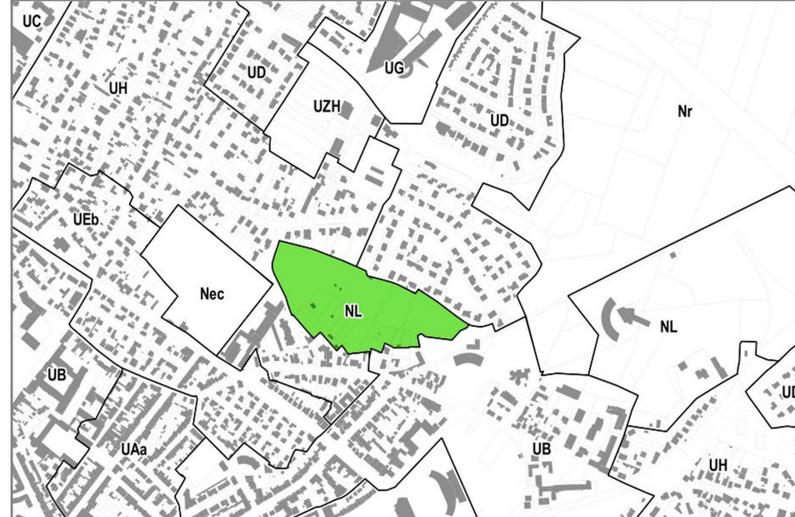
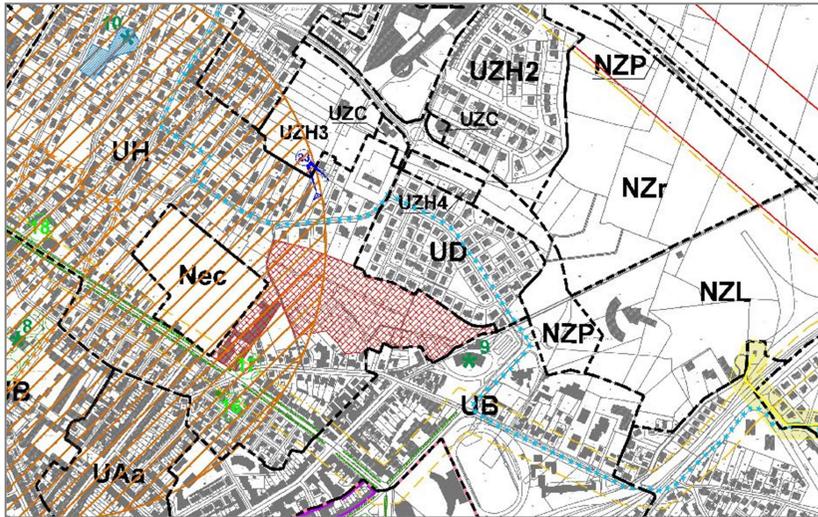
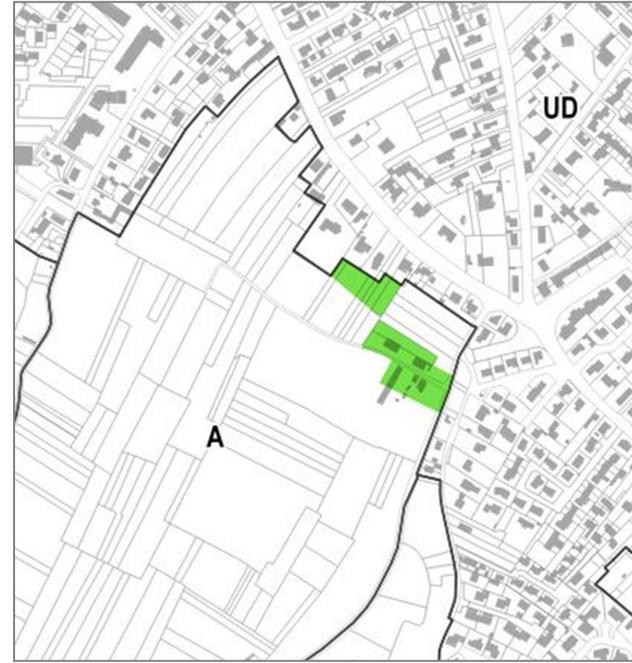
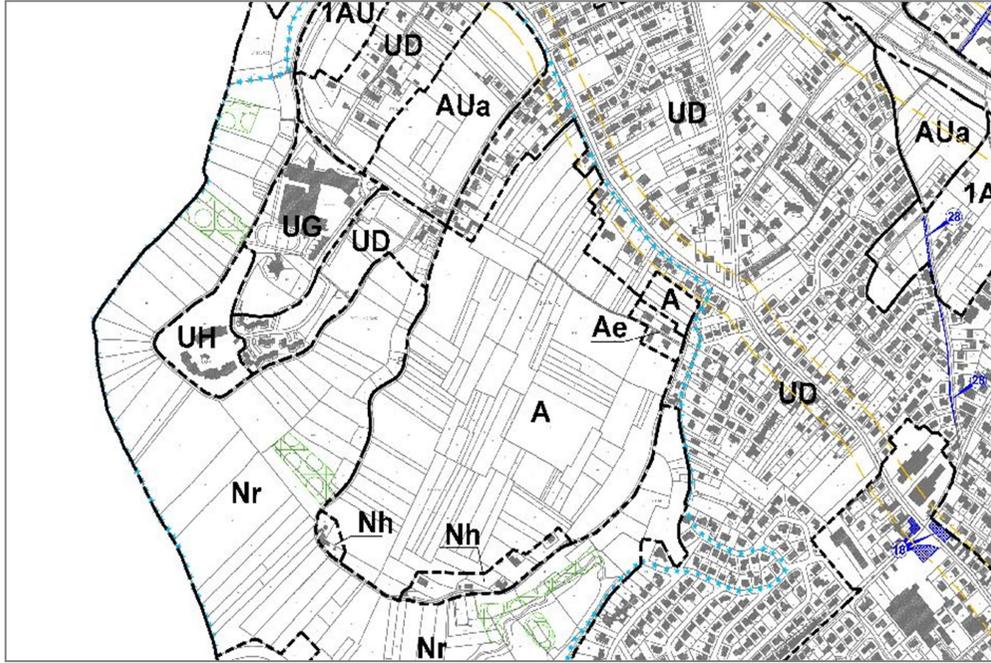
Suppression des secteurs Nh au profit de la zone A



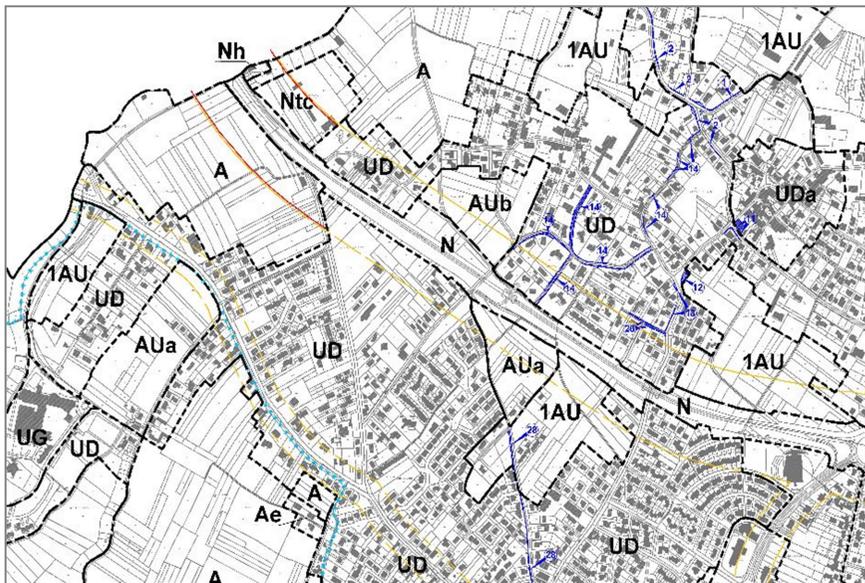
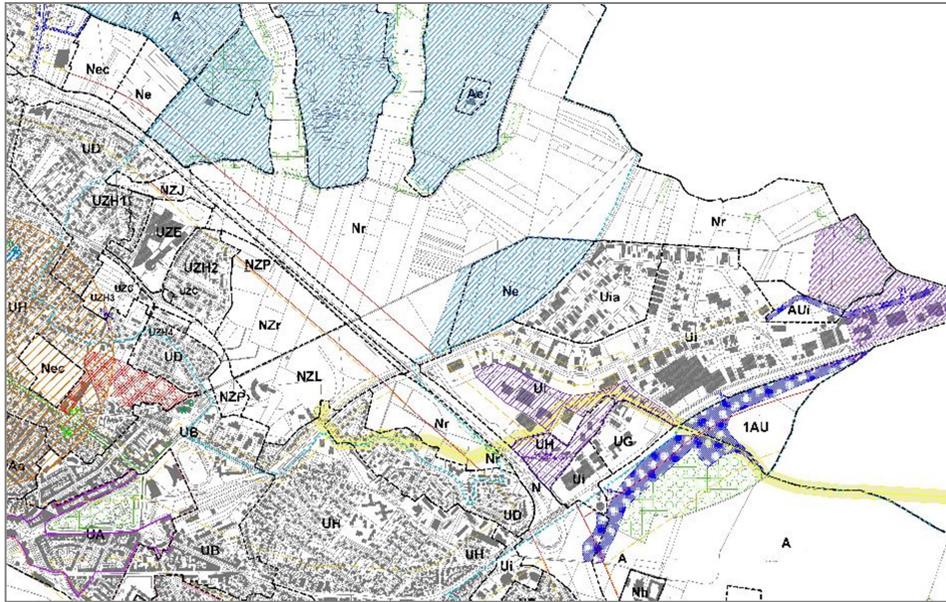
Suppression d'une zone constructible au profit des zones A ou N



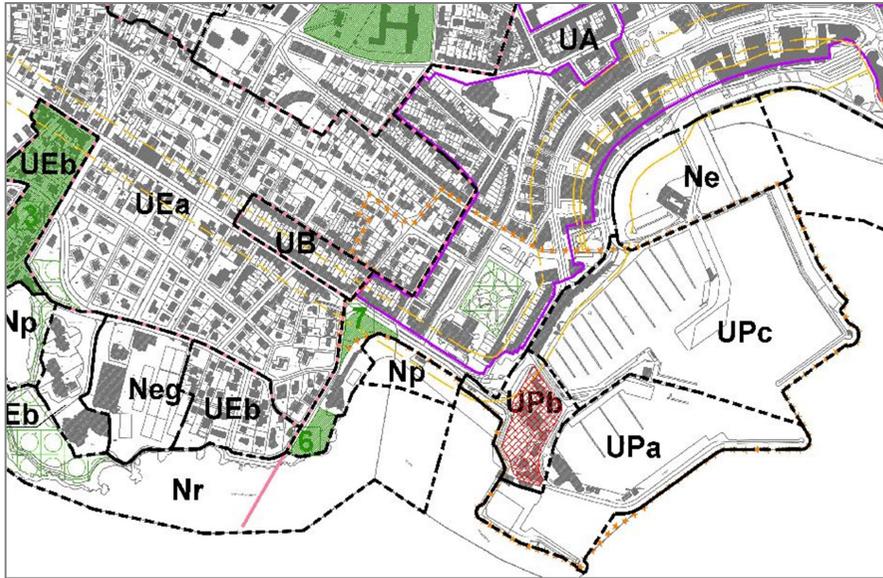




Suppression d'une zone constructible et extension du secteur naturel remarquable



Changement de secteur au sein de la zone N



L'évolution des surfaces des zones

Les principales évolutions par rapport au PLU en vigueur permettent de réduire les zones à urbaniser passant de 72,2 ha à 18,4 ha. Cela tient notamment d'une réduction des zones à urbaniser vers des zones agricoles (3,87 ha) et naturelles (N, NTc, Nr : 35 ha) avec la suppression des zones de camping et des zones 1AUi. La zone naturelle et forestière est enrichie avec un gain de 38 ha de surfaces au projet de PLU.

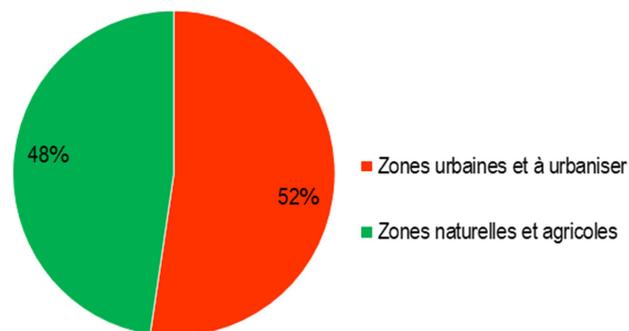
Les secteurs retirés de la zone N du PLU en vigueur correspondent essentiellement :

- aux secteurs urbains : UD (1,43 ha) UEb (0,42 ha), UG (1,09 ha) et UI (4,12 ha). Ils sont liés à la mise à jour du cadastre et à la prise en compte des tissus urbanisés.
- aux secteurs agricoles avec un basculement de 6,96 ha de la zone N du PLU en vigueur en zone A du projet de PLU.

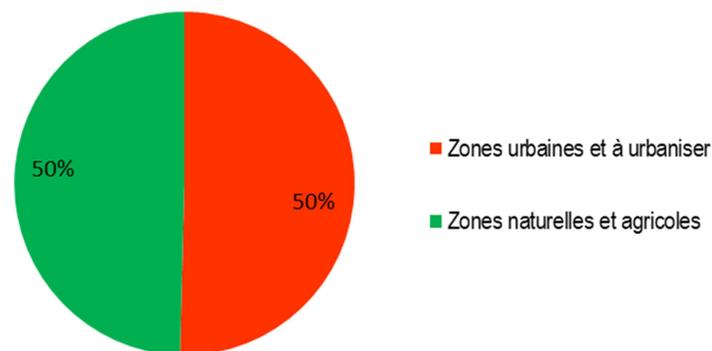
Des secteurs de la zone A sont retirés au profit des espaces naturels et forestiers avec 2,59 ha nouvellement classées en Nv. Cette évolution correspond à la prise en compte du secteur actuellement aménagé de l'aire d'accueil des gens du voyage.

	PLU en vigueur	Projet de PLU
Zone urbaine	977,9 ha	991,38 ha
Zone à urbaniser	72,2 ha	17,82 ha
Zone agricole	433,6 ha	418,58
Zone naturelle et forestière	521,7 ha	573,91
Total	2005,4	2001,69

PLU en vigueur



Projet PLU



3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations

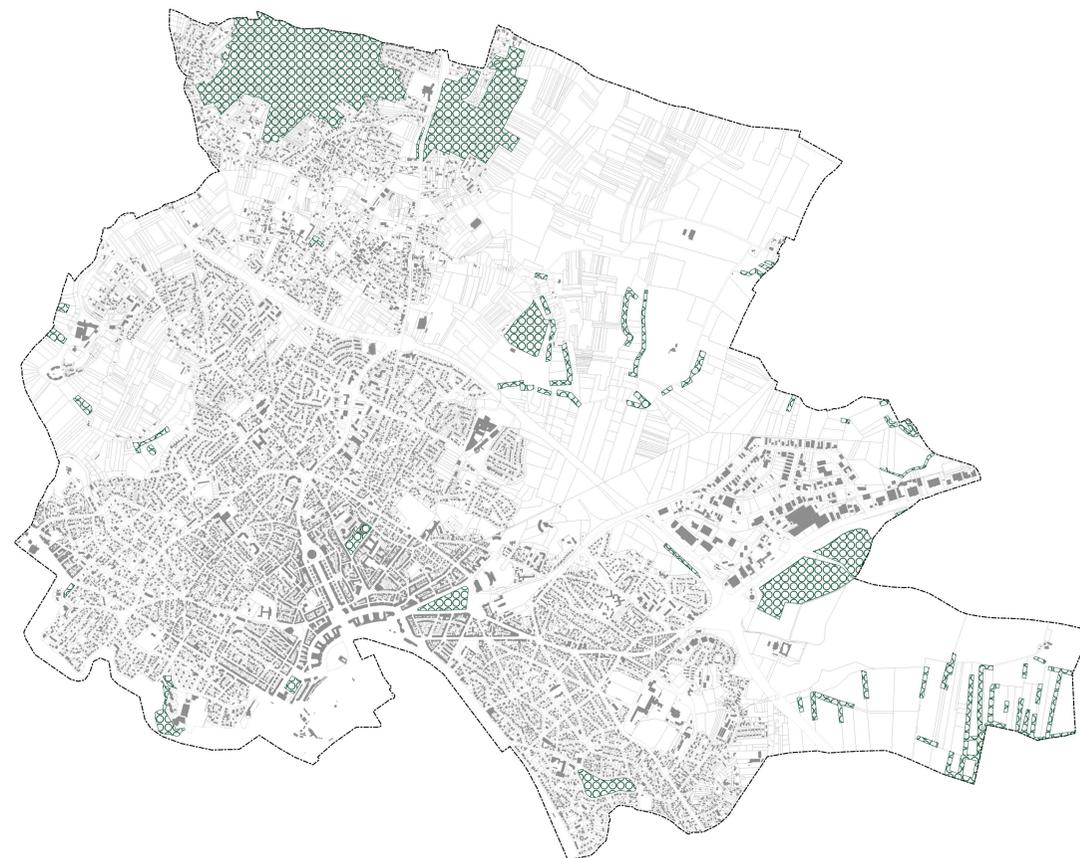
3.2.1. Les espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Cet article précise que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ». Sauf dans les cas prévus à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, « dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ».

A ce titre, l'orientation du PADD visant à « Protéger les réservoirs écologiques et les milieux naturels sensibles du littoral » trouve une de ses déclinaisons à travers la mobilisation de cet outil de protection.

Environ 131,72 ha sont classés en Espaces Boisés Classés. En plus de reprendre les Espaces Boisés Significatifs définis au titre de la loi Littoral, la collectivité a fait le choix de classer des haies significatives, supports de corridors écologiques. De plus, certains abords de voies bruyantes sont accompagnés d'EBC, définis comme espaces tampons afin de limiter les nuisances.

Le détail du classement en espaces boisés classés est développé dans le chapitre « Prise en compte de la loi Littoral - Les espaces boisés significatifs. »



 Espace boise classe

3.2.2. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements ont été réservés pour des opérations publiques ou d'intérêt général. La liste, la description et le destinataire de la réservation se trouvent sur Document Graphique du règlement.

Les principaux emplacements réservés sont prévus pour des aménagements d'ouvrage de rétention ou de gestion des eaux pluviales.

N°	Destination	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voie - Avenue de Rochefort	11 107	Conseil Départemental
2	Extension de noue	1 135	Commune
3	Aménagement d'un carrefour	417	Commune
4	Aménagement d'un carrefour	505	Commune
5	Aménagement d'un carrefour	1 674	Commune
6	Aménagement d'un cheminement doux	712	Commune
7	Bassin de rétention enterré	1 980	Commune
8	Elargissement de la voie - Rue des Renards	622	Commune
9	Bassin de rétention enterré	388	Commune
10	Bassin de rétention à ciel ouvert	1 179	Commune
11	Bassin de décharge	5 566	Commune
12	Bassin d'étalement	8 307	Commune
13	Bassin de lagunage pluvial	4 352	Commune
14	Bassin de décantation	1 595	Commune
15	Bassin d'orage	6 409	Commune
16	Projet de réaménagement du quartier de l'Yeuse-La Robinière	6 409	Commune
17	Aménagement de la RD 750 en entrée de Royan	181 938	Département 17

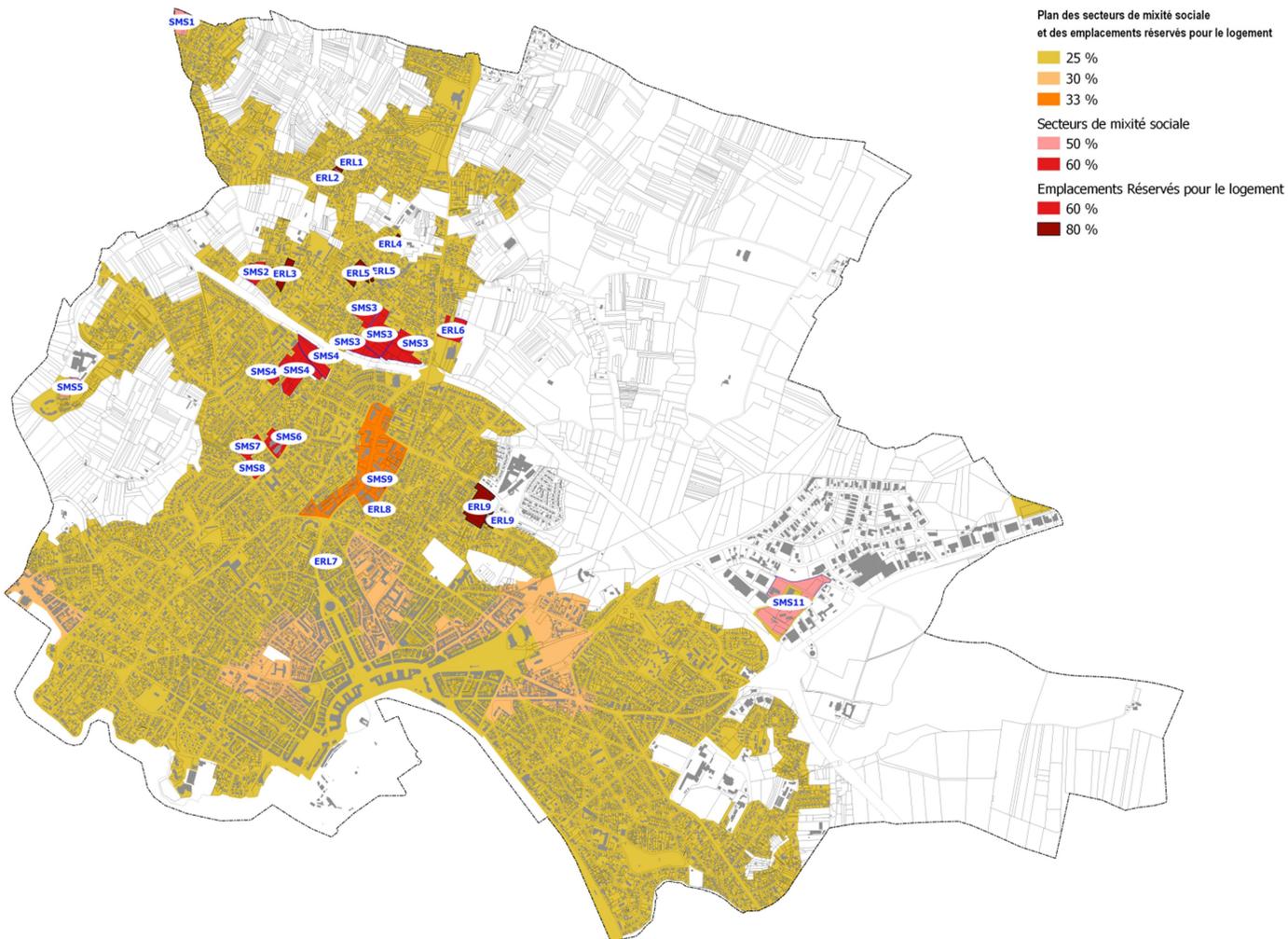
Par ailleurs, 9 emplacements réservés ont été identifiés afin d'assurer une production minimum importante de logements sociaux (cf paragraphe suivant).

L'inscription des emplacements réservés s'inscrit comme une des déclinaisons pour la mise en œuvre des orientations générales du PADD pour :

- « Proposer une offre en logements adaptée et variée »
- « Prévenir les phénomènes d'inondation, notamment par la gestion des eaux pluviales »
- « Améliorer la desserte du territoire » et « Améliorer l'image des abords des voies ».



3.2.3. Les outils en faveur du développement de la mixité sociale : secteurs de mixité sociale et Emplacements Réservés pour le Logement



En cohérence avec les dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme qui précise que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale », des secteurs imposant aux opérations le respect de quotas de logements sociaux ont été instaurés.

En zone urbaine, par comblement de dents creuses, et dans les zones à urbaniser, le règlement impose :

- une production allant de 25 à 33 % minimum pour les opérations de plus de 9 logements à usage d'habitation principale dans en zones UA, UB, UC, UE et UH ;
- une production entre 50% et 60% minimum pour certains secteurs stratégiques. 10 Secteurs de Mixité Sociale spécifiques ont ainsi été délimités, sur l'ensemble des zones AU et certaines zones U ;
- une production plus importante de 80% minimum sauf pour l'ERL n°6 (60 % de logements sociaux) via l'instauration d'Emplacements Réservés pour le Logement. Cet outil permet sur certains sites en cours de d'acquisition ou acquis par la collectivité ou l'EPFL de porter des opérations en marquant une volonté forte de garantir une offre en logements aidés. 9 ERL sont ainsi inscrits au plan de zonage.

Cela permettra une production d'environ 1132 logements sociaux, auxquels s'ajoutent des 242 logements programmés essentiellement sur l'année 2020. Le détail de la production est présenté sur la page suivante.

N° du SMS ou de l'ERL	Nom du périmètre	Surface (en ha)	Nombre de logements estimés	Pourcentage de mixité sociale	Nombre minimum de logements sociaux
SMS 1	La Conside	1	35	50%	20
SMS 2	Roujassier	1,1	55	60%	33
SMS 3	Les Tries	7	303	60%	182
SMS 4	La Perche	4,9	200	60%	120
SMS 5	Saint-Nicolas	0,9	70	50%	35
SMS 6	Les Boudins	1,25	53	60%	32
SMS 7	Brochet - 1	1,24	130	60%	78
SMS 8	Brochet - 2	0,67	70	60%	42
SMS 9	Le Moulin de la Perche	0,61	255	60%	153
SMS 11	La Robiniere	5,5	155	50%	80
ERL 1	Châtelard-Ouest	0,1	9	80%	7
ERL 2	Châtelard-Ouest	0,1	14	80%	11
ERL 3	Maine-Geoffroy	0,7	14	80%	11
ERL 4	La Prevote	0,4	8	80%	7
ERL 5	Le Maine Arnaud Ouest	1	22	80%	18
ERL 6	Monperrier	1	25	60%	15
ERL 7	Les Eperailles	0,4	100	80%	80
ERL 8	Le Moulin du Clouzit	0,2	22	80%	18
ERL 9	Les Rullas	2,3	80	80%	64
TOTAL			1 775		1006

3.2.4. Les éléments remarquables du bâti et les éléments à protéger pour des motifs paysagers

La ville de Royan, en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet aux Plans Locaux d'Urbanisme d' « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration », a affirmé au sein de son projet d'aménagement et de développement durables la volonté de « Mettre en valeur le patrimoine de la ville reconstruite et de la ville parc ».

Trois types d'éléments ont été identifiés :

- Les vues remarquables sur l'Estuaire,
- Les éléments ponctuels particuliers,
- Le patrimoine arboré remarquable.

N°	Caractéristiques
<i>Vues remarquables sur l'Estuaire</i>	
1	Foncillon
2	Foncillon
<i>Éléments ponctuels particuliers</i>	
3	Château d'eau
4	Château d'eau
5	Poste de gaz
6	Phare du Chay
7 à 16	Carrelets
<i>Patrimoine arboré remarquable (alignements, arbres isolés)</i>	
17	Alignement d'arbres - Boulevard Colonel Baillet
18	Bosquet - Avenue Jeanne
19	Alignement d'arbres - Boulevard Colonel Baillet
20	Arbre remarquable
21	Alignement d'arbres - Bd G. Clémenceau, Bd F. Lamy
22	Alignement d'arbres - Boulevard G. Clémenceau
23	Alignement d'arbres - Boulevard de Lattre de Tassigny
24	Alignement d'arbres - Boulevard de Lattre de Tassigny
25	Esplanade Pelletan Maison des Associations
26	Arbre remarquable
27	Alignement d'arbres - Boulevard Colonel Baillet
28	Bosquet Allée de la Lasse



Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent aux constructions de qualité repérées au plan. Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

A noter que les ensembles paysagers urbains cohérents répertoriés au PLU en vigueur ne font plus aujourd'hui l'objet d'un recensement au PLU car ils sont pris en compte dans le cadre de l'AVAP

3.3. Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986, dite loi Littoral, a pour objectif de protéger et mettre en valeur le littoral. Les articles L.121 et suivants du code de l'urbanisme traitent des espaces et milieux à préserver, des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation et des ensembles boisés significatifs.

3.3.1. Capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

Rappel des principes réglementaires :

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, l'article L121-21 du CU précise que le PLU doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux remarquables ;
- de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Capacité d'accueil de la commune de Royan :

La capacité d'accueil de la commune est délimitée dans l'enveloppe des zones U et AU, qui exclut l'ensemble des espaces et milieux remarquables (classés en Nr), des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes (classés en A, N et UP), et permet les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (classés en Nr, Np, NI).

En plus d'éviter tout classement en zone urbaine ou à urbaniser de terrains classés en zone naturelle ou agricole du PLU en vigueur, le projet de PLU révisé reclasse des terrains constructibles en zone agricole ou naturelle. Le PLU conserve ainsi un niveau de protection élevé pour les espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

Les ouvertures à l'urbanisation en extension de l'agglomération sont réalisées en retrait du littoral et viennent combler des espaces déjà en grande partie urbanisés et n'entretenant que des liens

écologiques très faibles avec les milieux naturels littoraux. Les choix permettent ainsi de maintenir les grands équilibres du territoire entre espaces urbanisables et espaces agricoles, naturels et forestiers.

Concernant l'existence de risques littoraux, notamment le risque inondation par submersion marine, un PPRN est en cours d'élaboration. Le règlement indique la présence de ce risque et renvoie aux cartes d'enjeux en annexe du PLU. Le futur PPR naturels incendies de forêt et littoraux de l'Embouchure et Nord Gironde fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

Par ailleurs, la capacité d'accueil tient compte de la préservation des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et maritimes avec un zonage A et UP, permettant les constructions et installations nécessaires à ces activités. De plus, plusieurs zones naturelles sont réglementées de telle sorte à autoriser des aménagements légers permettant l'accueil du public et la valorisation des sites, sans remettre en cause le caractère naturel de la zone.

La capacité d'accueil peut également être envisagée sous l'angle quantitatif, en mesurant l'incidence des choix de développement imposés par les documents de rang supérieur. Pour rappel, le SCOT envisage une croissance d'environ 1,5%/an et la réflexion en cours sur le PLH envisagerait la construction d'environ 245 logements par an sur la ville de Royan.

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLU a aussi permis d'orienter la collectivité vers des solutions adaptées afin de gérer l'artificialisation supplémentaire susceptible de résulter de la construction d'environ 2 400 logements supplémentaires dans les années à venir. Des dispositifs de rétention des eaux pluviales ont ainsi dû être prévus dans le cadre du PLU. Par ailleurs, des surfaces à maintenir en pleine terre devront être imposées dans le respect du Schéma d'assainissement des eaux pluviales dans plusieurs zones, notamment dans l'objectif de limiter les phénomènes de ruissellement et d'inondation pluviale.

Ainsi, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser est compatible avec le maintien des équilibres nécessaires à la préservation des milieux, à la prévention des risques, à la protection des espaces indispensables au maintien des activités et à la fréquentation du rivage par le public.

3.3.2. Extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

Rappel des principes règlementaires

Conformément aux articles L.121-8 à 12 du CU, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Application au territoire :

Le SCOT en cours de révision définit une agglomération comme « un tissu bâti continu composé d'un ensemble significatif de constructions et comprenant un cœur denses et regroupé et par des quartiers périphériques présentant une densité moindre. Une agglomération se caractérise ainsi par une densité et une diversité des types de constructions et de fonctions présentes (logements, commerces, équipements et services...). Une agglomération est desservie par les réseaux qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux. »

L'Agglomération de Royan, formée par les espaces allant de son cœur de ville aux quartiers périphériques moins denses, constitue le support de l'extension de l'urbanisation.

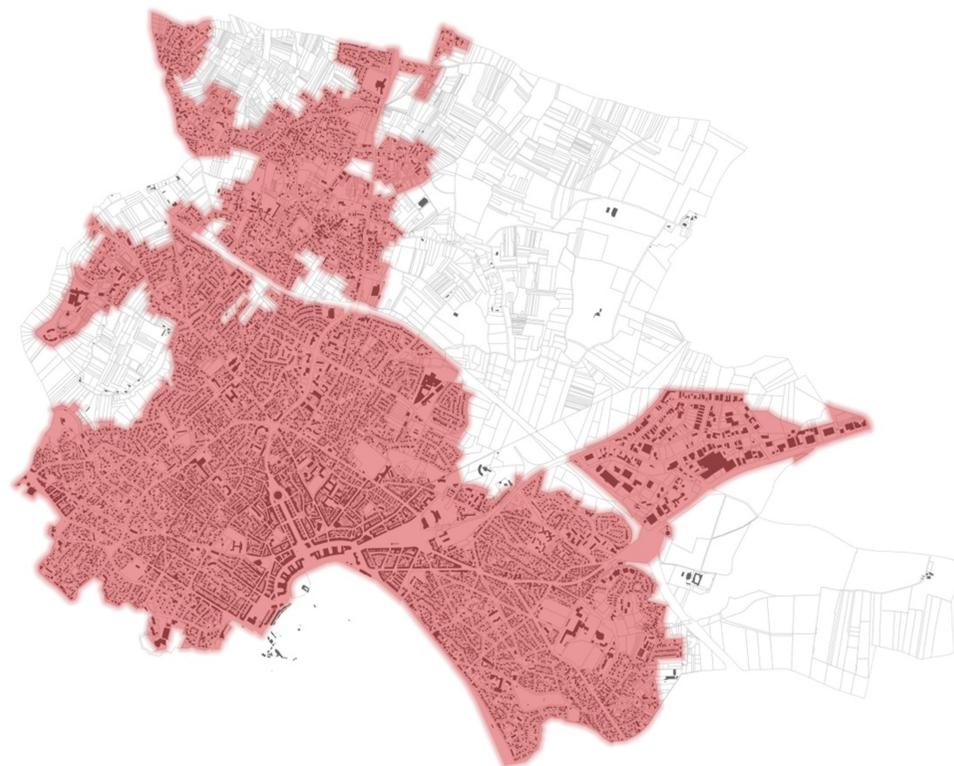
Le dessin des zones U et AU permet d'envisager le maintien d'un ensemble aggloméré continu dans les années à venir, évitant ainsi le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les zones AU se situent dans le prolongement des constructions existantes qui constituent l'agglomération et s'inscrivent dans une continuité géographique et fonctionnelle indissociable. Le Guide des bonnes pratiques sur la mise en œuvre des dispositions d'urbanisme particulières au littoral (Charente-Maritime, 2016), souligne que « Si la voie n'est pas une barrière mais au contraire un lien entre, d'une part, l'agglomération ou le village et, d'autre part, l'espace qui se situe au-delà de cette voie, compte tenu de la présence d'un ou des ronds-points par exemple, elle restera en principe, une rupture d'urbanisation. Il en ira différemment si des constructions en nombre suffisant sont déjà édifiées au-delà de cette voie de telle sorte qu'il puisse être considéré que la voie n'est pas une limite à l'urbanisation mais est englobée dans l'agglomération ou le village existant ». Aussi, la RD25 ne constitue pas une césure dans le tissu urbain puisque l'urbanisation s'est développée de part et d'autre de la voie sous des formes relativement denses et de façon continue.

L'urbanisation des secteurs identifiés sur la carte permettra ainsi d'achever l'urbanisation en creux, en s'inscrivant dans les limites de la zone agglomérée.

Par ailleurs, il est important de souligner qu'aucune zone naturelle ou agricole au PLU en vigueur n'a été impactée par un projet d'extension de l'urbanisation dans le projet de PLU. Les zones délimitées en zone AU avaient toutes été identifiées comme des secteurs de développement stratégique au sein du PLU en vigueur, à court ou moyen terme.

Aussi, on peut affirmer que le projet de PLU prévoit l'extension de l'urbanisation uniquement en continuité de l'agglomération existante.



3.3.3. Les coupures d'urbanisation

Rappel des principes règlementaires :

Une coupure d'urbanisation est un espace naturel, agricole, ou sylvicole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles, agricoles, ou sylvicoles dominantes de l'espace.

Les coupures d'urbanisation peuvent remplir différentes fonctions : récréatives, productives (activités agricoles et sylvicoles), écologiques (contribution à la trame verte), paysagères (maintien d'un paysage naturel caractéristique), hydrologique...

L'objectif principal des coupures d'urbanisation est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation : espaces naturels ni urbanisés, ni aménagés.

Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et l'extension de l'urbanisation y est interdite.

Application au territoire :

Sur la base des dispositions du code de l'urbanisme, le SCOT a identifié les coupures d'urbanisation présentes sur le territoire. La commune de Royan étant urbanisée par couronnes successives depuis le littoral, aucune coupure d'urbanisation n'est identifiée sur le territoire communal. Les espaces côtiers sont valorisés à des fins touristiques et à ce jour les espaces qui méritent une protection sont plutôt situés en retrait. Il s'agit notamment des espaces considérés comme remarquables, classés en zone naturelle protégée au PLU.

La continuité littorale se manifeste par la présence des Marais de Pontailac, de Pousseau et de Boubes et Belmont, réservoirs de biodiversité des milieux humides et des milieux littoraux de par leur proximité avec la côte. Ces vastes espaces naturels s'inscrivent dans leur ensemble dans le dispositif d'espaces remarquables et l'on peut considérer qu'il n'y a pas lieu de définir des coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral. De plus, de manière générale, les principaux corridors écologiques identifiés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont classés en zone agricole ou naturelle et ainsi préservés de tout développement de l'urbanisation.

3.3.4 La bande littorale

Rappel des principes réglementaires :

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme stipule qu'en **dehors des espaces urbanisés**, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Application au territoire :

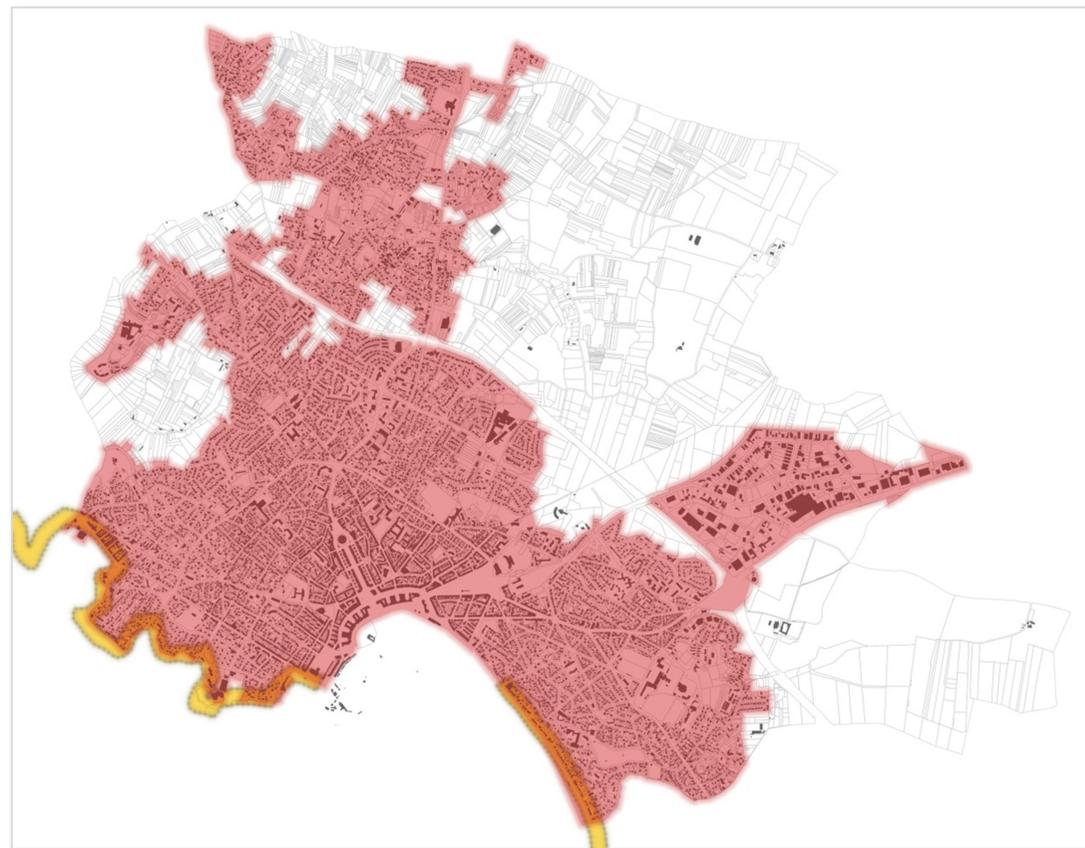
Le SCOT n'identifie pas de bande littorale des 100 m sur la commune de Royan.

L'analyse urbaine de la ville de Royan a révélé une urbanisation historique de la façade littorale de Royan. L'ensemble du trait de côte est urbanisé, entre une urbanisation sous les arbres (quartiers de Pontailiac et du Parc) et un front de mer lié à la période de reconstruction, bâti en arc de cercle de façon à valoriser la plage de la Grande Conche. Entre ces deux espaces le quartier du Chay est venu s'implanter en bordure du littoral. Enfin, le port, classé en zone UP, a vocation à accueillir des installations liées aux activités nautiques, de pêche et de tourisme (loisirs). La bande de 100 mètres inconstructibles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Aussi, les espaces inclus dans une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage correspondent donc à des espaces urbanisés. Les espaces agricoles ou naturels restants sont en majorité situés au nord de la RD25.

A noter qu'une partie non urbanisée comprise dans la bande 100 mètres correspond aux plages de Royan. Un classement en zone naturelle (Nr, Np, Ne) permet de préserver ces espaces et d'interdire le développement d'habitations supplémentaires au sein des espaces proches du rivage.

Le règlement écrit des zones Np, Nr et Ne intègre un rappel du principe d'inconstructibilité des espaces non urbanisés de la bande littorale de 100 mètres. A l'exception de la zone Nr correspondant aux espaces naturels remarquables de la commune à préserver, le règlement écrit mentionne également les exceptions au principe d'inconstructibilité prévues par l'article L.121-17 du Code de l'urbanisme c'est-à-dire les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (leur réalisation sera soumise à enquête publique).



3.3.5 Les espaces proches du rivage

Rappel des principes réglementaires :

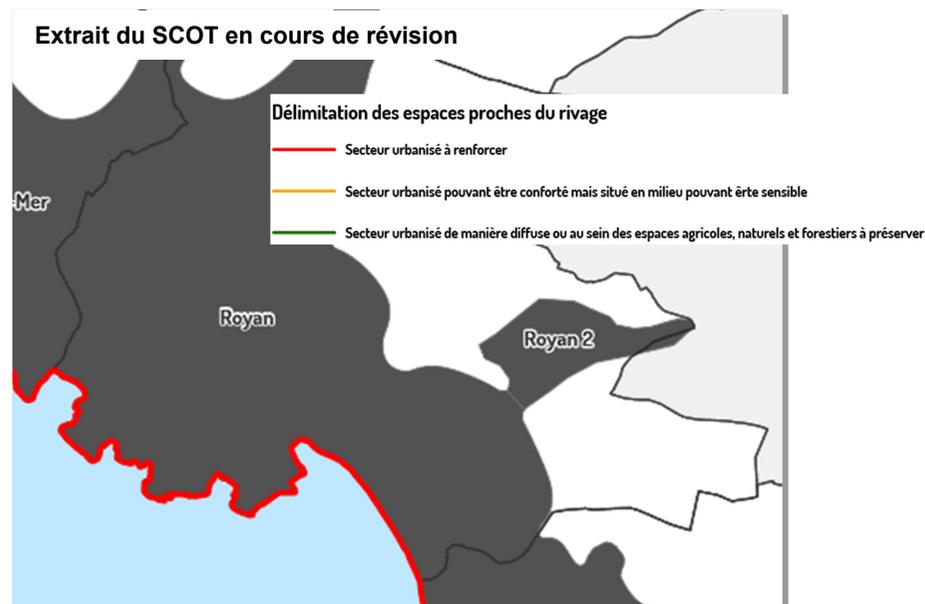
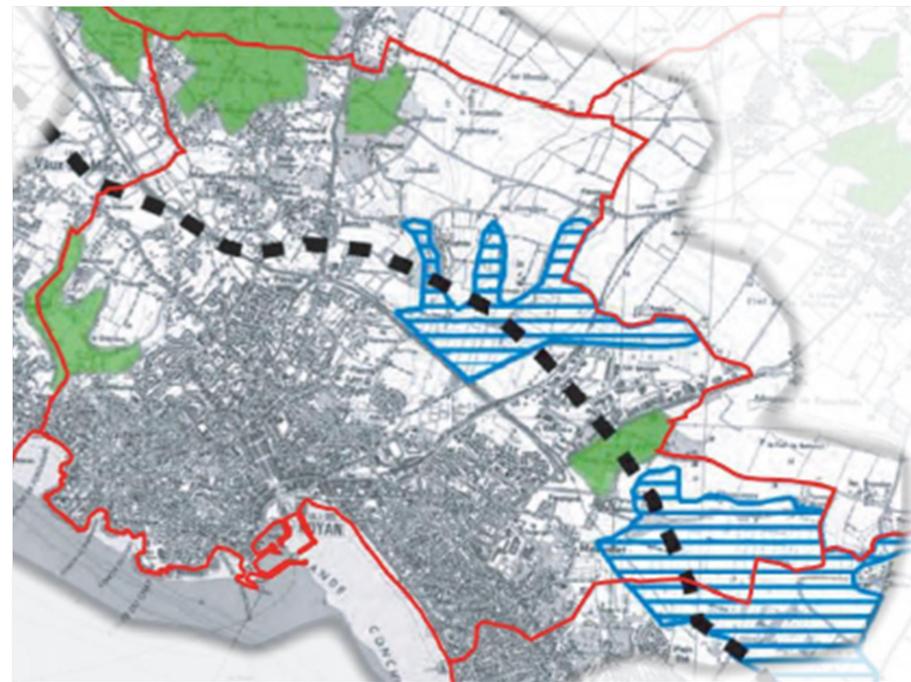
Le code de l'urbanisme stipule que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer ».

Application au territoire :

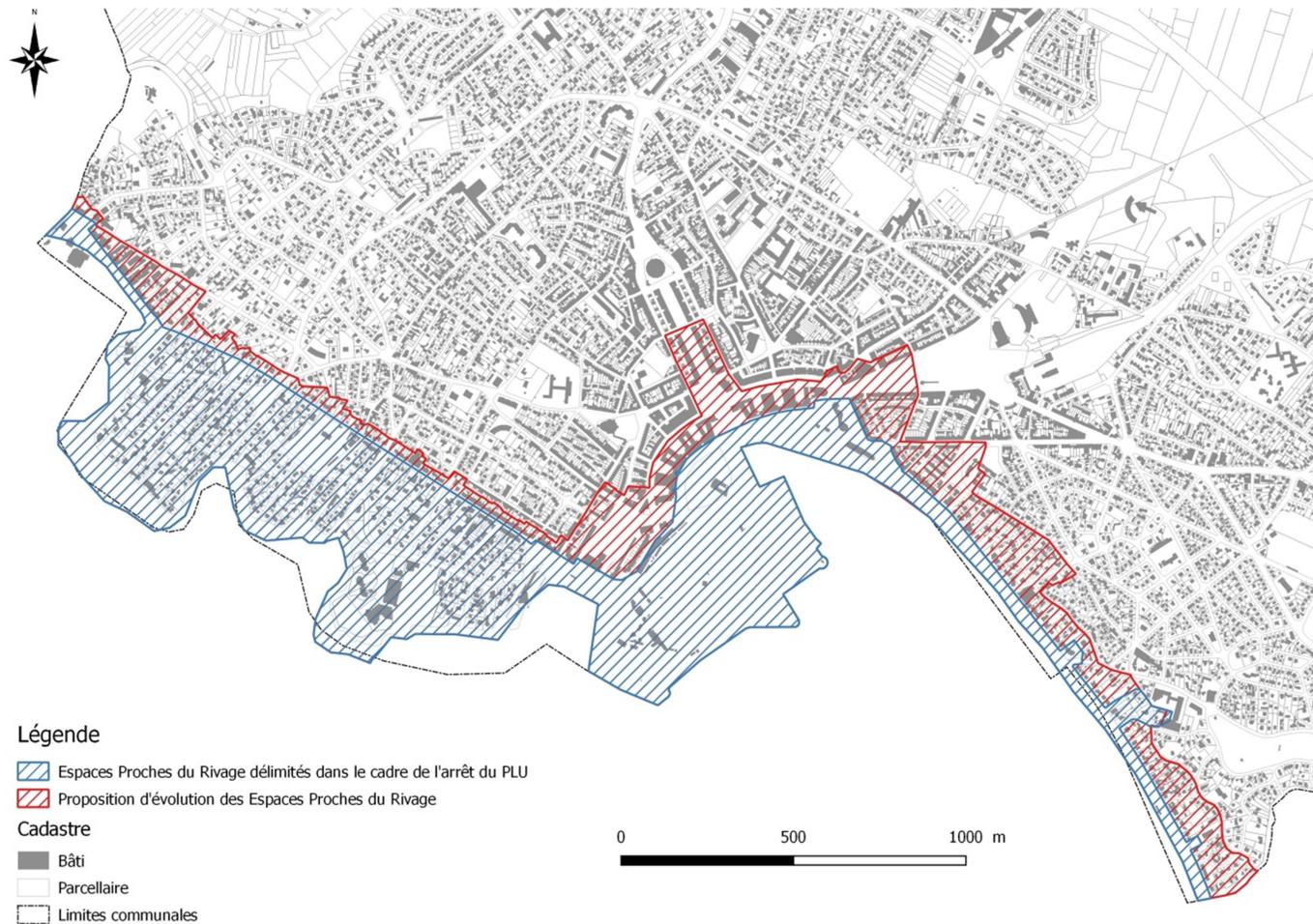
En principe, les espaces proches du rivage sont délimités à une échelle supra-communale dans le SCOT et déclinés plus précisément dans le PLU. **Le SCOT en vigueur ne délimite pas graphiquement les « espaces proches du rivage » sur la commune de Royan. Le SCOT en cours de révision prévoit la délimitation de ces espaces.** Les réflexions menées dans le cadre de la révision du SCOT sont intégrées dans l'unique but d'aller plus loin que les orientations du SCOT en vigueur sur le volet loi littoral. Il n'en demeure pas moins que le PLU de Royan doit démontrer formellement sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur.

Trois critères principaux sont pris en compte à savoir :

- La distance par rapport au rivage : les EPR sont généralement compris dans une bande de 300 mètres, voire 800 m, sauf à démontrer l'existence d'une **rupture forte telle que la présence d'une zone urbanisée**,
- Les covisibilités entre les terrains concernés et le rivage,
- La nature des espaces et paysages concernés : un espace urbanisé (agglomération ou village) peut ainsi constituer un masque créant une rupture visuelle avec le rivage.



Le SCOT en cours de révision identifie **3 types d'espaces proches du rivage**, dont ceux situés dans les **secteurs urbains à renforcer**. Sur la commune de Royan, la limite visuelle est formée le plus souvent par le front bâti. De manière générale, les espaces proches du rivage sont situés au sein de l'agglomération existante, dans des secteurs urbains à renforcer. **Il pourra y être autorisé une densité plus élevée, permettant de valoriser des espaces en densification**. Suite à certains avis émis lors de la consultation des personnes publiques associées et afin de renforcer la conformité du PLU avec la Loi Littoral, la limite des espaces proches du rivage a été élargie, intégrant notamment le front bâti des espaces urbanisés à l'est, le parc du palais des congrès, la place Robert Schuman, la route du front de mer et le boulevard Aristide Briand, la place Charles de Gaulle, une partie du boulevard Aristide Briand et une partie du Cour de l'Europe.





Le long de la Grande Conche, le front bâti est continu et constitué d'immeubles avec une hauteur et un volume important (pouvant aller jusqu'au R+11), limitant de fait les covisibilités terre/mer.



Autour du front de mer, les espaces aménagés soulignent l'ambiance balnéaire (commerces, architecture, espaces publics)



De Foncillon à Pontailiac, la façade littorale, bien qu'entièrement urbanisée, apparaît moins dense et préserve des percées visuelles plus lointaines. La limite des espaces proches du rivage a donc été élargie sur ce secteur.



1. Avenue Adelaïde



4. Av. de la falaise



2. Rue Miramar



5. Bd du Pigeonnier



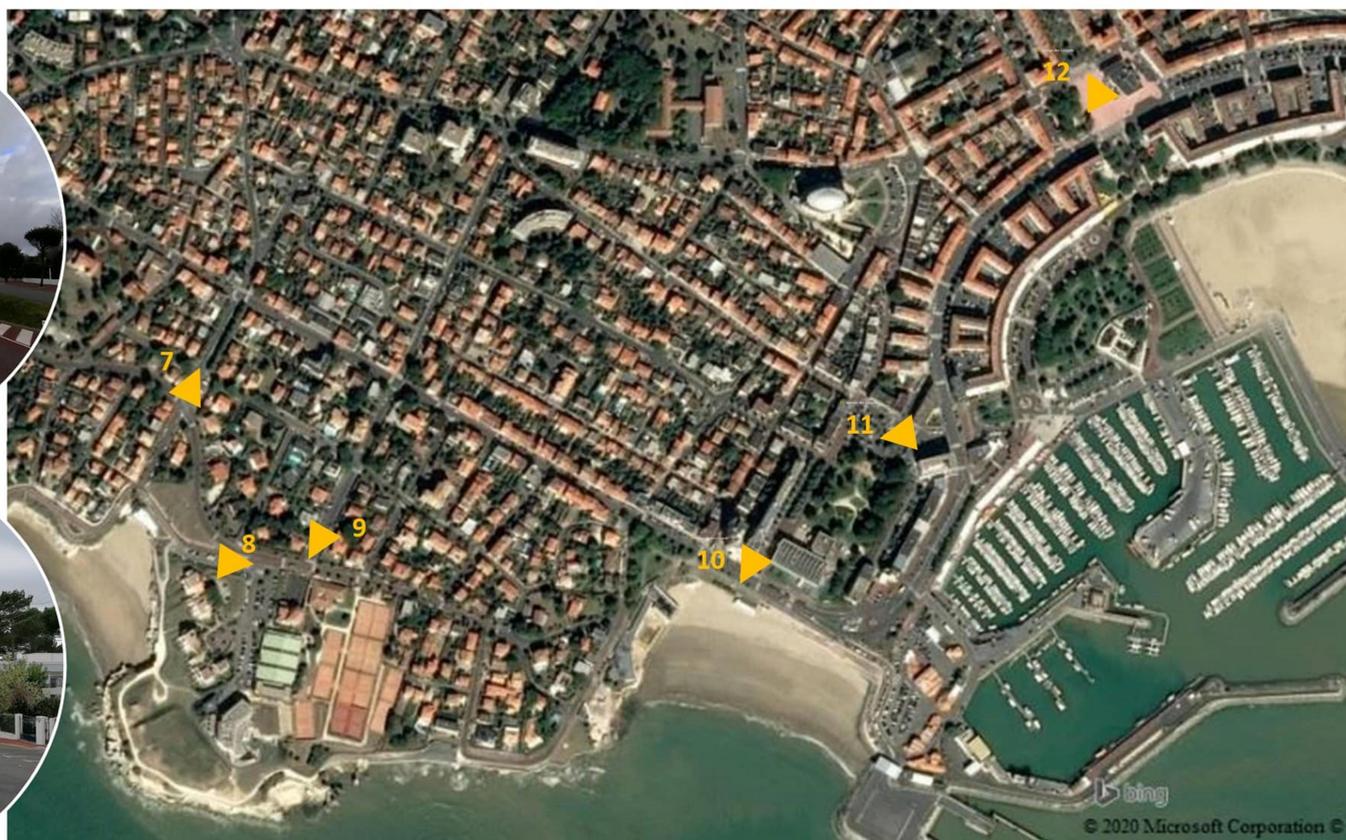
3. Bd de la Côte d'Argent



6. Rue de la Corniche

Page 176/273
19/05/2021

alligences





13. Bd Frédéric Garnier



14. Rue de la Garenne



15. Av. du Maréchal Leclerc







Dans les espaces proches du rivage, l'urbanisation devra y être maîtrisée et s'apprécie selon les caractéristiques du bâti existant (surfaces, mode d'implantation, volume,...). En effet, l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme impose aux extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage un cadre réglementaire plus restrictif que celui qui s'applique au reste du territoire des communes soumises aux dispositions de la loi Littoral. En effet, l'extension de l'urbanisation doit y être « limitée ».

La notion d'extension de l'urbanisation recouvre à la fois :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones non urbanisées,
- La densification significative de zones déjà urbanisées,
- L'extension significative de constructions existantes.

A ce titre, des prescriptions réglementaires limitant l'extension de l'urbanisation sont associées aux Espaces Proches du Rivage délimités :

- Définition d'une hauteur maximale limitée à la hauteur des constructions environnantes,
- Limitation de l'emprise au sol des constructions nouvelles et définition d'un pourcentage maximum d'extension des constructions existantes,
- Limitation de l'emprise au sol dans le cas de réhabilitation, rénovation, reconstruction.
- Préservation des perspectives vers le rivage

De plus, sont inscrits en **Espaces Boisés Classés ou Espaces verts à préserver** des espaces non bâtis au sein des EPR (à la Pointe du Chay et à proximité immédiate de la plage du Chay, à proximité de la piscine le long du Bd Germaine de la Falaise, parc du Palais des Congrès, emprise du minigolf de Pontailac).

Enfin, des projets compris dans la limite des EPR sont actuellement en cours de réflexion. Un projet de densification est identifié sur la parcelle de la mairie de Royan avec l'implantation d'un hôtel. Afin d'éviter toute opération susceptible de créer une rupture par rapport au tissu bâti environnant, ce dernier sera soumis aux dispositions générales applicables en espaces proches du rivage. De plus, les dispositions réglementaires de la zone, notamment la hauteur maximale autorisée, sont en cohérence avec le bâti existant (le bâtiment de la mairie faisant déjà 19 m de haut).

Deux autres projets de densification et de renouvellement sont connus à ce jour, sur le site du port et au niveau du restaurant Le Tiki.

- Une place événementielle et ludique.
- Une Offre en santé / bien-être / sport en extérieur et en intérieur
- Un tiers lieux associatif et accueil d'entrepreneurs locaux

Zoom sur le cas particulier du projet de centre culturel

➤ Le projet de centre culturel

L'office de Tourisme Communauté (OTC) a identifié un secteur d'1,5 ha à l'interface entre le Port et la ville de Royan afin d'y développer un projet de « bâtiment signal » qui constituerait une vitrine du territoire et contribuerait à reconnecter la ville, le port et l'océan.

Le projet est intitulé « Royan Foncillon 2040 » et recouvre plusieurs objectifs :

- Repenser un site stratégique en ouverture sur la ville, l'estuaire et l'océan,
- Désenclaver le site et améliorer la relation Port/ville,
- Concevoir un plan de circulation lisible et fluide pour tous les modes de transport,
- Créer un lieu vitrine pour l'OTC et le territoire.

Deux scénarios sont actuellement en cours d'étude afin de déterminer le parti d'aménagement et urbain et architectural.

Les deux scénarios se rejoignent concernant la destination du projet recouvrant une offre diversifiée :

- un centre culturel immersif et expérientiel Royan Atlantique,
- une offre de restauration : crêpe / food-court / restauration et commerces du territoire



➤ Le respect des dispositions de la loi littoral

1. L'interdiction des constructions ou installations au sein des espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres

Le secteur identifié pour l'accueil du projet « Royan Foncillon 2040 », bien qu'il soit compris dans la bande littorale des 100 mètres, constitue un espace urbanisé. Par conséquent, il n'est pas concerné par le principe d'inconstructibilité défini par l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.

2. Le principe d'extension limitée des Espaces Proches du Rivage

Le projet « Royan Foncillon 2040 » se situe néanmoins au sein des Espaces Proches du Rivage délimités dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

A ce titre, il est soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisme prescrit par l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord».

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 7 février 2005 « Société Soleil d'Or » a posé un considérant de principe définissant deux catégories de projet :

- Les projets constituant « une simple opération de construction » et n'étant pas considérés comme une extension de l'urbanisation. Ils ne sont donc pas assujettis à l'obligation de justification du caractère limité du projet ;
- Les projets conduisant « à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques » ou modifiant « de manière importante les

caractéristiques d'un quartier notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ». Les projets répondant à ses caractéristiques sont considérés comme des extensions de l'urbanisation dont il convient de justifier le caractère limité sur la base des critères définis par le juge et, au minimum, à l'échelle du quartier concerné.

Ont été considérés comme une simple opération :

- Un projet "situé au cœur de l'agglomération bauloise, dans un espace urbanisé caractérisé par un habitat dense", consistant en la construction de trois immeubles de 8, 7 et 2 étages encadrés par deux immeubles de 10 et de 7 étages » (CAA de Nantes, 29 novembre 2005, n°04NT01210) ;
- « L'édification d'une constructions nouvelle d'une superficie de 272 m², après démolition, dans sa quasi-totalité, de la maison d'habitation préexistante de 173 m² » dans un quartier urbanisé de Saint-Malo (CAA de Nantes, 7 décembre 2012, n°11NT02526) ;
- la construction de "quatre bâtiments d'une hauteur limité à deux niveaux", qui "ne contredit pas la vision d'un ensemble venant compléter, par un habitat mono-familial, l'urbanisation du quartier dont il respecte la volumétrie ainsi que la densité" (CAA de Nantes, 9 janvier 2017, n°15NT01787) ;
- La "réalisation de dix logements collectifs comportant un étage et des combles aménagés" dans un quartier urbanisé, dont il ne "modifie pas de manière importante les caractéristiques et n'augmente pas sensiblement la densité des constructions" (CAA de Nantes, 6 avril 2012, n°10NT01326).

Ont été considérés comme des extensions de l'urbanisation :

- l'édification d'un ensemble immobilier de 31 logements répartis en 3 bâtiments de 3 étages d'une surface de 2.489 m², celle-ci étant "multipliée par 6 par rapport à celle des bâtiments qui y étaient précédemment implantés" et qui modifie de ce fait "de manière importante les caractéristiques du quartier, en augmentant sensiblement la densité des constructions" (CAA de Nantes, 9 mars 2012, n°11NT00985) ;
- la réalisation d'un "ensemble immobilier de six bâtiments de 286 logements collectifs et de commerce de 20.796 m² de surface" et "un lotissement de 34 villas d'une surface de 10.910 m²", ne "constitue pas une simple opération de construction au sein d'un quartier urbain, mais renforce son urbanisation", en "emportant le quasi-doublement de la

surface de plancher existant sur ce terrain (CAA de Marseille, 6 octobre 2016, n°13MA03759) ;

- "la création d'une placette, d'une terrasse et d'escaliers reliant la promenade de la Corniche à la mer et la construction d'un local-belvédère, composé de sanitaires publics et d'un local de gardien" (CAA de Marseille, 23 avril 2010, n°08MA02040),
- la "création d'un parking de 1.800 m² en bordure de route, d'un appontement public et d'une promenade publique" (CE, 14 janvier 1994, n°127025).

Au regard de la jurisprudence, le projet « Royan Foncillon » 2040 doit donc être considéré comme une extension de l'urbanisation dont il convient de justifier le caractère limité en raison :

- de la création d'un « bâtiment signal » dont l'architecture est susceptible de se détacher de son environnement urbain : il semblerait que, dans les deux scénarios de projet envisagés, la hauteur du bâtiment ne dépasse pas la hauteur des bâtiments actuels et des constructions environnantes. Néanmoins, il est probable que, de par ses caractéristiques architecturales, le bâtiment recherche à « marquer » le paysage en jouant sur les volumes notamment. Il s'agit d'un point de vigilance à traiter dans le cadre du projet architectural afin d'assurer le caractère limité de l'urbanisation.
- La surface conséquente des constructions et aménagements envisagés sur le secteur : La superficie projetée du bâtiment principal est estimée entre 4300 et 4900 m² brut auxquels s'ajoutent 1400 m² à 1700m² brut correspondant à la criée. Par ailleurs, le projet prévoit la création d'espaces publics et notamment d'un parvis gare maritime et de 200 places de stationnement environ sur un site recouvrant 1,5 ha au total. L'emprise au sol actuelle des constructions est estimée à 2 500 m². Il sera donc impératif de minimiser l'emprise au sol des constructions prévues dans le cadre du projet.

En vertu de l'article L.121-13, plusieurs conditions de formes doivent être remplies afin de permettre une extension limitée de l'urbanisation au sein des Espaces Proches du Rivage :

- Le projet de PLU doit justifier et motiver l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage associée au projet selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques ;

- Néanmoins, ces critères ne sont pas applicables si l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale ou compatible avec un Schéma de Mise en Valeur de la Mer ;

- En l'absence de SCOT ou de SMVM, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

➤ La conformité du projet d'urbanisation avec le SCOT en vigueur

La commune de Royan est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la CARA en vigueur. Il constitue le document de référence afin d'apprécier la conformité de l'urbanisation projetée aux dispositions du SCOT. Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 14 novembre 2003 (n°228098), a précisé que la circonstance qu'un projet soit conforme avec les dispositions d'un SCOT permet aux auteurs du document d'urbanisme communal « de ne pas justifier l'urbanisation de la zone par des critères tenant à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités exigeant à proximité immédiate de l'eau ». Néanmoins, elle ne dispense pas de « l'obligation de ne prévoir dans la zone qu'une extension limitée de l'urbanisation ».

Par ailleurs, la conformité d'un projet au Schéma de Cohérence Territoriale « ne saurait avoir pour effet de rendre légale cette opération » au regard de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme (CAA de Marseille, 3 juin 2004 (n°02MA01516)).

Afin de bénéficier de l'exception à l'obligation de justifier le caractère limité du projet au regard les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques, il convient de vérifier que :

- Le projet d'urbanisation est compatible avec le SCOT en vigueur de la CARA ;
- Le SCOT de la CARA est compatible avec l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme c'est-à-dire qu'il délimite des Espaces Proches du Rivage et définit des règles visant à assurer leur urbanisation limitée.

En l'espèce, le SCOT en vigueur de la CARA délimite des Espaces Proches du Rivage et prévoit que « l'extension de l'urbanisation devra présenter un caractère limité dans les espaces proches du rivage reportés sur le document graphique annexé ». Il définit ensuite la notion de « caractère limité ».

Néanmoins, le SCOT de la CARA en vigueur ne délimite pas d'Espaces Proches du Rivage sur la commune de Royan. A ce titre, il ne saurait être considéré comme compatible avec l'article L.121-13

du Code de l'urbanisme puisqu'il omet une partie des Espaces Proches du Rivages et ne saurait assurer, en conséquence, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation sur le territoire de la commune de Royan.

Par conséquent, le PLU doit impérativement justifier et motiver l'extension de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage associée au projet selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques.

➤ **L'appréciation et la justification du caractère limité de l'extension de l'urbanisation**

L'analyse de la jurisprudence permet de constater que la justification du caractère limité de l'extension de l'urbanisation est généralement jugée suffisante lorsque le PLU explique sommairement dans le rapport de présentation les motivations du projet.

L'absence de toute justification de l'extension limitée de l'urbanisation par le PLU aurait pour effet de rendre illégal le projet de construction au sein des Espaces Proches du Rivage.

Afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation associée au projet « Royan Foncillon 2040 », il est possible de se fonder sur les critères suivants :

- **L'importance des constructions projetées au regard de la surface de plancher créée et du gabarit des constructions :** Les constructions projetées dans le cadre du projet « Royan Foncillon 2040 » semblent respecter une hauteur similaire aux constructions préexistantes et aux bâtiments environnants. Le projet a vocation à relier visuellement l'estuaire à la ville haute par un jeu de hauteurs sous forme de paliers successifs pour monter progressivement jusqu'à la hauteur du remblai.

L'emprise au sol des constructions projetées est estimée entre 3 000 et 4 000m² contre 2 500 m² aujourd'hui. Elle est adaptée au contexte d'une entrée de ville et le projet tend également à assurer l'insertion paysagère des bâtiments dans leur environnement notamment par le prolongement de l'espace public en toiture offrant un belvédère sur l'océan. Par ailleurs, la volonté communale est d'associer au projet une végétation appropriée au lieu.

- **La densité de l'urbanisation existante :** La densité à l'échelle du site de projet (qui correspond à un quartier à part entière reliant le port maritime et la ville) est susceptible d'augmenter sensiblement. Néanmoins, le projet doit permettre, de par l'optimisation des surfaces de stationnement et des espaces de circulation, une augmentation des espaces publics accessibles et, ainsi, une reconexion de la ville avec le port. Les deux scénarios de projet envisagent également un prolongement des espaces publics sur le toit du bâtiment

principal offrant ainsi des espaces de vie collectif et de respiration au cœur du tissu urbain en offrant une perspective dégagée sur l'océan.

- **La destination des constructions projetées :** La destination des constructions projetées s'inscrit dans la continuité de l'existant et vise à développer un « trait d'union » entre la ville et le port. A ce titre, le site de projet doit accueillir des activités en lien direct avec l'activité portuaire telles que la criée par exemple tout en développant une offre susceptible d'attirer les habitants et les touristes (offre de restauration et commerces du territoire, place événementielle et ludique, tiers lieux associatif, offre de santé et bien-être). En parallèle, le projet porte l'ambition de créer un centre culturel immersif et expérientiel visant à développer le rayonnement du territoire.

- **Le secteur d'implantation des constructions projetées :** Le site de projet correspond à un espace déjà urbanisé et bâti accueillant des activités en lien avec le port (la criée, des concessionnaires de bateaux, un magasin d'équipements et d'accessoires nautiques, les bureaux de la direction inter-régionale des Douanes, la coopérative maritime de Royan, etc...). Il comprend également des espaces de stationnement et des espaces publics accueillant notamment une grande roue. Le projet a vocation à requalifier le secteur afin d'optimiser les différents espaces, d'améliorer le fonctionnement urbain du secteur notamment en termes de circulation et de reconnecter la ville à son port. Il a également l'ambition d'accueillir un projet de centre culturel contribuant au rayonnement territorial. Le projet n'a donc pas vocation à modifier de manière significative les caractéristiques du secteur qui constitue déjà un espace intégralement urbanisé accueillant des constructions d'une emprise au sol estimée à 2.500 m².

Les points de fragilité juridique du projet « Royan Foncillon 2040 » au regard de la loi Littoral :

- La volonté de créer un bâtiment « signal » dont les caractéristiques architecturales, notamment en termes de gabarit, sont susceptibles de modifier de manière importante les caractéristiques urbaines du quartier. Le scénario B intitulé « Les strates » tendrait à limiter davantage l'extension de l'urbanisation sur le secteur.

- L'emprise au sol envisagée des constructions qui est susceptible de renforcer de manière significative l'urbanisation du secteur et d'augmenter la densité des constructions.



Proposition de modification du dossier de PLU arrêté renforçant la conformité avec la Loi Littoral :

- ▶ Mise en place de dispositions réglementaires spécifiques dans ce sous-secteur de la zone U correspondant au projet « Royan Foncillon 2040 » en termes de destination de constructions, de hauteur et d'emprise au sol :
 - La création d'emprise au sol ne pourra excéder une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
 - La hauteur des constructions devra prendre en compte la topographie du site et être dégressive en allant du remblai vers l'estuaire. Les vues depuis les constructions du front de mer vers le rivage devront être préservées autant que possible.

Zoom sur le cas particulier du projet de centre thalasso



➤ Le projet de centre thalasso

Le secteur UA, au niveau de l'actuel restaurant Le Tiki, a vocation à accueillir un projet de centre thalasso associé à un restaurant proposant une nourriture saine et équilibrée en lien avec les soins proposés.

La réalisation de ce projet sera l'occasion de revaloriser cette portion du front de mer à proximité des galeries Botton, en prévoyant notamment de jouer sur les effets de transparence afin de favoriser la perméabilité visuelle du bâtiment et ainsi préserver des perspectives visuelles sur la mer.

En parallèle, le projet intégrerait des aménagements visant à fluidifier les circulations piétonnes et cyclables entre la thalasso et les galeries Botton et, plus largement, le long du front de mer.

➤ Le respect des dispositions de la loi littoral :

1. L'interdiction des constructions ou installations au sein des espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres

Le secteur identifié pour l'accueil du projet, bien qu'il soit compris dans la bande littorale des 100 mètres, constitue un espace urbanisé à plusieurs titres :

- Il est intégré au sein d'un espace intégralement artificialisé,
- Il est composé principalement d'un tissu bâti accueillant des immeubles d'habitations ainsi que des commerces, restaurants et activités de service. Les abords de ces constructions sont constitués de places et d'une promenade sur le front de mer présentant un caractère urbain (espaces artificialisés accueillant une circulation automobile et des aires de stationnement).

Par conséquent, il n'est pas concerné par le principe d'inconstructibilité défini par l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme.

2. Le principe d'extension limitée des Espaces Proches du Rivage

Le projet de centre de thalasso se situe néanmoins au sein des Espaces Proches du Rivage délimités dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

A ce titre, il est soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisme prescrit par l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord».

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 7 février 2005 « Société Soleil d'Or » a posé un considérant de principe définissant deux catégories de projet :

- Les projets constituant « une simple opération de construction » et n'étant pas considérés comme une extension de l'urbanisation. Ils ne sont donc pas assujettis à l'obligation de justification du caractère limité du projet ;
- Les projets conduisant « à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques » ou modifiant « de manière importante les caractéristiques d'un quartier notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions ». Les projets répondant à ses caractéristiques sont considérés comme des extensions de l'urbanisation dont il convient de justifier le caractère limité sur la base des critères définis par le juge et, au minimum, à l'échelle du quartier concerné.

Ont été considérés comme une simple opération :

- Un projet "situé au cœur de l'agglomération bauloise, dans un espace urbanisé caractérisé par un habitat dense", consistant en la construction de trois immeubles de 8, 7 et 2 étages encadrés par deux immeubles de 10 et de 7 étages » (CAA de Nantes, 29 novembre 2005, n°04NT01210) ;
- « L'édification d'une constructions nouvelle d'une superficie de 272 m², après démolition, dans sa quasi-totalité, de la maison d'habitation préexistante de 173 m² » dans un quartier urbanisé de Saint-Malo (CAA de Nantes, 7 décembre 2012, n°11NT02526) ;

- la construction de "quatre bâtiments d'une hauteur limitée à deux niveaux", qui "ne contredit pas la vision d'un ensemble venant compléter, par un habitat mono-familial, l'urbanisation du quartier dont il respecte la volumétrie ainsi que la densité" (CAA de Nantes, 9 janvier 2017, n°15NT01787) ;

- La "réalisation de dix logements collectifs comportant un étage et des combles aménagés" dans un quartier urbanisé, dont il ne "modifie pas de manière importante les caractéristiques et n'augmente pas sensiblement la densité des constructions" (CAA de Nantes, 6 avril 2012, n°10NT01326).

Ont été considérés comme des extensions de l'urbanisation :

- l'édification d'un ensemble immobilier de 31 logements répartis en 3 bâtiments de 3 étages d'une surface de 2.489 m², celle-ci étant "multipliée par 6 par rapport à celle des bâtiments qui y étaient précédemment implantés" et qui modifie de ce fait "de manière importante les caractéristiques du quartier, en augmentant sensiblement la densité des constructions" (CAA de Nantes, 9 mars 2012, n°11NT00985) ;

- la réalisation d'un "ensemble immobilier de six bâtiments de 286 logements collectifs et de commerce de 20.796 m² de surface" et "un lotissement de 34 villas d'une surface de 10.910 m²", ne "constitue pas une simple opération de construction au sein d'un quartier urbain, mais renforce son urbanisation", en "emportant le quasi-doublement de la surface de plancher existant sur ce terrain (CAA de Marseille, 6 octobre 2016, n°13MA03759) ;

- "la création d'une placette, d'une terrasse et d'escaliers reliant la promenade de la Corniche à la mer et la construction d'un local-belvédère, composé de sanitaires publics et d'un local de gardien" (CAA de Marseille, 23 avril 2010, n°08MA02040),

- la "création d'un parking de 1.800 m² en bordure de route, d'un appontement public et d'une promenade publique" (CE, 14 janvier 1994, n°127025).

Au regard de la jurisprudence, le projet de centre de Thalasso doit donc être considéré comme une simple opération ne nécessitant pas de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation.

En effet, le projet de réhabilitation-reconstruction consiste en une surélévation d'un étage supplémentaire afin de ne pas générer d'emprise au sol. Le bâtiment actuel se limite à un rez-de-chaussée alors que les constructions limitrophes présentent une hauteur de type rez-de-chaussée + 2 étages. Le recours aux effets de transparence et l'encadrement de la surélévation permettra de respecter les volumes existants et de conserver les perspectives visuelles depuis le boulevard vers le rivage. Enfin la destination des constructions envisagées s'inscrit dans la continuité de l'existant à savoir une activité de services en lien avec le secteur du bien-être et une activité de restauration associée alors même que le secteur accueille déjà un ou plusieurs restaurants et un institut de bien-être.

A ce titre, le projet n'entraînera aucunement la modification des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du secteur et n'augmentera pas la densité du quartier.

Proposition de modification du dossier de PLU arrêté renforçant la conformité avec la Loi Littoral :

► Création d'un sous-secteur de la zone U (UAb) correspondant au projet sur le Tiki afin d'y associer des règles spécifiques en termes de destination de constructions, de hauteur et d'emprise au sol :

- Dans le sous-secteur UAb, l'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est interdite.

Dans le sous-secteur UAb, la hauteur des constructions devra être limitée à l'équivalent d'un rez-de-chaussée + 1 étage. L'étage ne devra pas excéder 60% de la surface du rez-de-chaussée du bâtiment. Dans tous les cas, la partie étage sera traitée en un seul volum

3.3.6 Espaces naturels remarquables

Rappel des principes règlementaires :

Le code de l'urbanisme stipule à l'article L.121-23 que « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. »

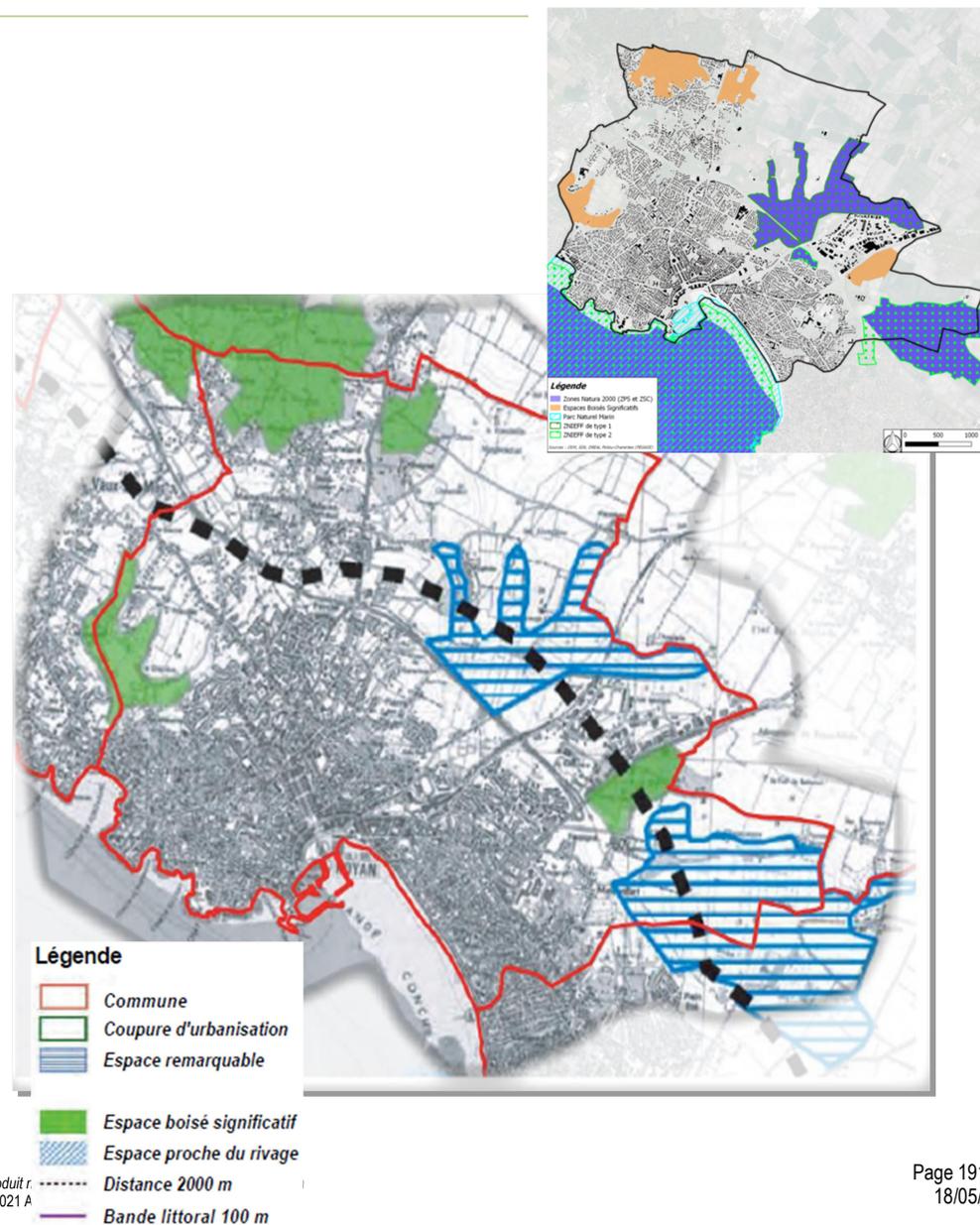
« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. »

Application au territoire :

Ces espaces sont délimités par le SCoT de la CARA. On retrouve ainsi deux espaces naturels remarquables à Royan, correspondant à des secteurs classés en zone Natura 2000.

Ces espaces naturels remarquables identifiés sont intégrés en **zones Nr** dans le projet de PLU, avec un règlement strict, aligné sur les dispositions prévues par le code de l'urbanisme. Ce zonage a également été étendu en bordure du littoral faisant l'objet d'inventaire ZNIEFF de type 2.

De par ce classement, les dispositions du PLU respectent scrupuleusement les règles fixées par la loi littoral concernant la préservation des espaces naturels remarquables.



3.3.7 Le classement des espaces boisés les plus significatifs

Rappel des principes règlementaires :

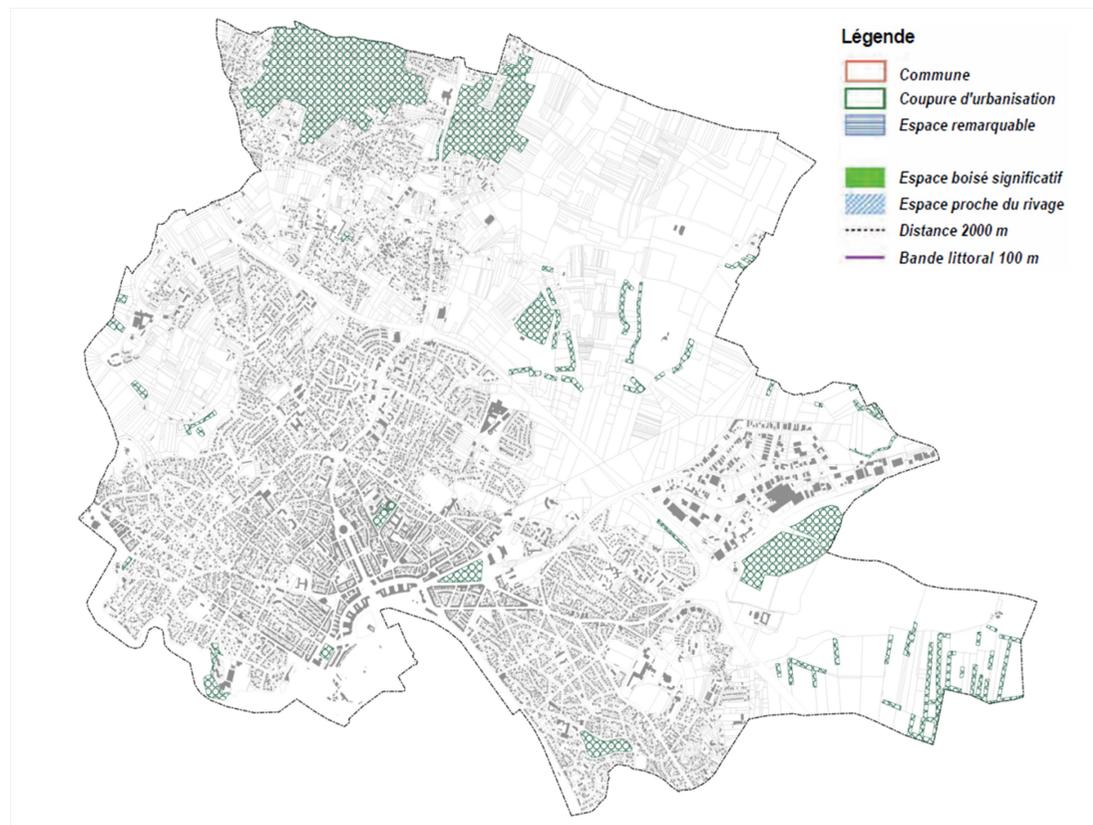
Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Application au territoire :

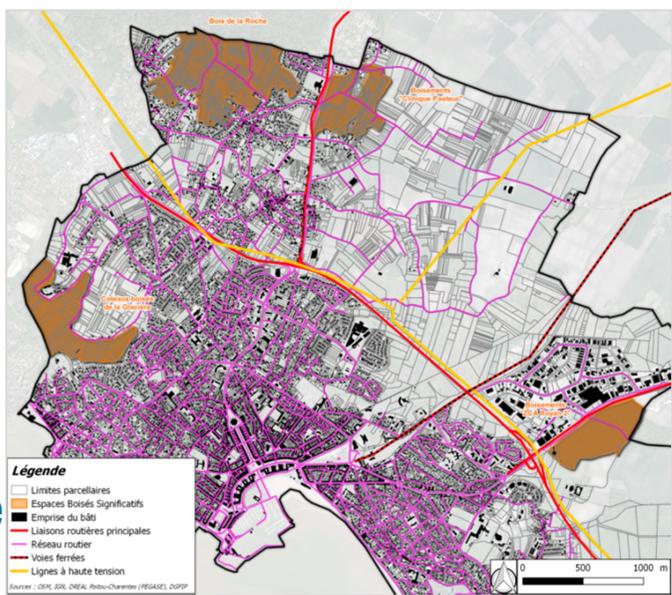
Conformément au code de l'urbanisme, les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés dans le PLU en espaces boisés classés à conserver ou à créer, à savoir :

- Le bois de la Roche,
- Les boisements voisins de la clinique Pasteur,
- Le bois de Belmont, au sud-est de la ZACOM Royan 2
- les Coteaux boisés de la Glacière.

L'ensemble de ces boisements sont détaillés dans le diagnostic. A noter que les espaces naturels du marais de Pontailac (coteaux boisés de la Glacière) ne sont classés que partiellement en EBC en raison de la diversité d'habitats présents sur ce secteur, comprenant de nombreux milieux ouverts tels que des prairies humides, des pâtures ou encore le Lac de la Métairie.



▨ Espace boisé classé

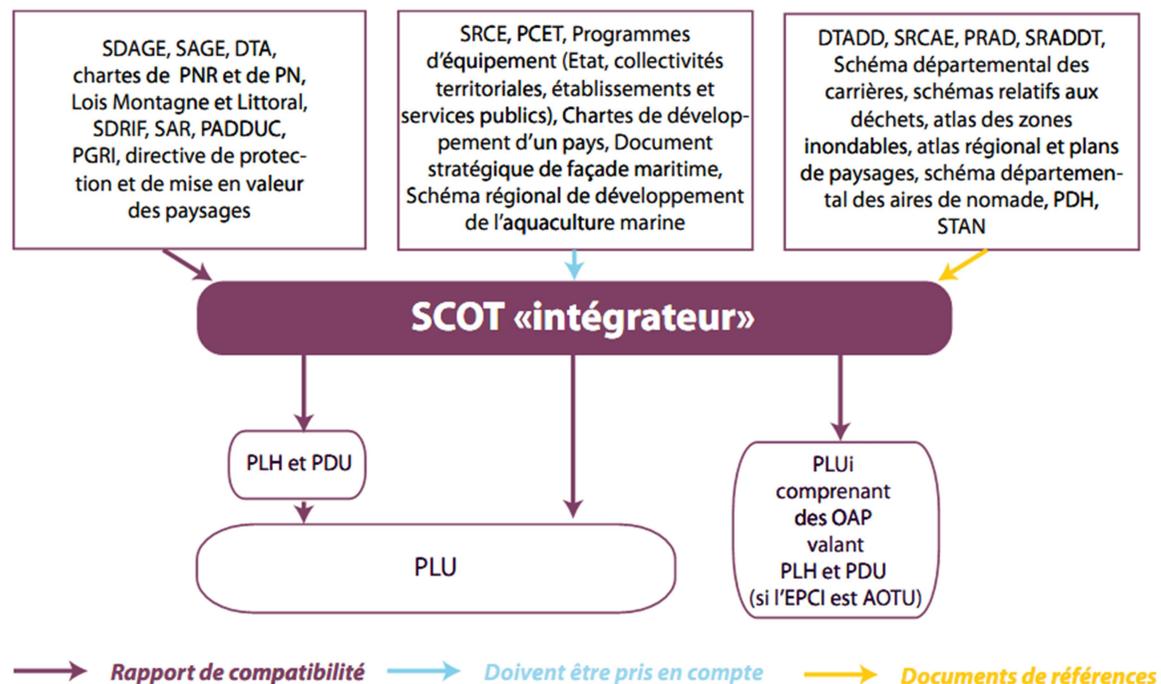




4. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

4.1 Compatibilité avec les documents supérieurs

La description de l'articulation avec les documents de rang supérieur énoncés dans le code de l'urbanisme peut être présentée grâce au schéma ci-dessous, lequel présente la liste des documents à prendre en considération dans le cadre de la démarche, ainsi que la nature du rapport existant entre eux.



Le SCOT de la CARA ayant été approuvé en 2007, il est antérieur à plusieurs documents cadres qui de fait ne sont pas intégrés au SCOT, à savoir le SDAGE Adour-Garonne et le Sage Estuaire de la Gironde et milieux associés. Aussi, conformément au code de l'urbanisme (article L131-4), et en tenant compte des documents postérieurs à l'approbation du SCOT, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec :

- 1) le schéma de cohérence territoriale
- 2) le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne
- 3) le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Estuaire de la Gironde et milieux associés
- 4) le schéma de mise en valeur de la mer
- 5) le plan de déplacements urbains

6) le programme local de l'habitat

7) les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

4.1.2 Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Ainsi, le SDAGE définit des mesures dont la mise en œuvre est nécessaire à l'atteinte des objectifs environnementaux pendant la période 2016-2021, soit le deuxième cycle de la directive cadre sur l'eau (DCE). Avec les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions, ces mesures représentent les moyens d'action du bassin pour atteindre les objectifs de la DCE : non dégradation, atteinte du bon état, réduction ou suppression des émissions de substance, respect des objectifs des zones protégées.

Le SDAGE 2016-2021 est entré en vigueur le 1er décembre 2015.

Le PLU a été élaboré dans une logique de compatibilité avec le SDAGE tant au niveau du projet de développement de la commune que dans sa traduction réglementaire en zonage, règlement et OAP.

En termes de gestion quantitative de la ressource : Le projet communal prévoit un développement démographique maîtrisé. L'incidence restera mesurée sur la ressource en eau potable grâce notamment à l'objectif de densification des espaces déjà urbanisés qui participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet notamment de valoriser les réseaux existants. La croissance démographique entraînera des besoins supplémentaires sur les prélèvements. Pour autant, le développement démographique projeté reste dimensionné à un niveau raisonnable. Au vu des capacités des équipements et du réseau AEP, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée.

L'incidence sur la gestion des eaux usées est également modérée car si les rejets en eaux usées vont augmenter, les STEP de Saint-Palais-sur-Mer et des Mathes peuvent accueillir la nouvelle population projetée puisqu'elles ne supportent pas la production d'effluents de l'activité portuaire qui sont pris en charge par une STEP dédiée. La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de valoriser les réseaux existants (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts d'extension. De plus, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux ; elle évite une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles pouvant augmenter les risques de ruissellement, elle réduit le besoin de forages individuels dans les nappes.

Le réseau d'assainissement de Royan est de type séparatif, c'est-à-dire destiné à ne recevoir que des eaux usées domestiques et non pluviales. Le réseau d'assainissement se constitue d'un linéaire de 143,85 km de réseau gravitaire, 13,39 km de refoulement et de 39 postes de refoulement. Le principal poste de refoulement de la commune (PRG Pontailac) possède un bassin de stockage des eaux usées d'une capacité de 2100 m³. Cet ouvrage garantit le bon fonctionnement du réseau de collecte. L'ensemble des eaux usées collectées à Royan sont dirigées vers la STEP située Chemin du Peux Blanc, sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer. L'étude prospective de la population réalisée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, adopté en 2017, a permis de s'assurer que le dimensionnement de cette station est suffisant et le sera également à l'horizon 2030. Le système de collecte des eaux usées est également correctement dimensionné pour faire face au pic touristique estival jusqu'en 2030.

En termes de préservation et de restauration des milieux naturels : Les espaces naturels identifiés comme des réservoirs de biodiversité sont préservés et classés en zone naturelle. Les corridors aquatiques recensés dans la phase d'état des lieux ne sont pas urbanisés dans le cadre du PLU. Ils sont classés en zone N, zone naturelle. Les sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral sont notamment identifiés par un secteur spécifique (Nr). Les espaces naturels boisés significatifs ainsi que les corridors écologiques sont classés en espaces boisés classés.

En termes de préservation de la qualité des eaux : L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sont desservies par le réseau public d'assainissement. Les installations d'assainissement et les rejets en zone agricole et naturelle sont réglementés.

Les secteurs à enjeux voués à être urbanisés à court ou moyen terme (les zones AU) pourront s'urbaniser en respectant un raccordement à tous les réseaux publics.

En termes de préservation des espaces aquatiques : Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ont été affinés et complétés à l'échelle du PLU. Les tracés des réservoirs écologiques et les milieux naturels sensibles du littoral (les marais, les espaces boisés significatifs, et les espaces côtiers) sont classés en zone naturelle.

4.1.3 Compatibilité avec le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés

Instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, puis précisé dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification destiné à promouvoir une gestion concertée, équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux et des milieux aquatiques, à l'échelle d'un territoire cohérent au niveau hydrographique.

Le SAGE a été approuvé le 30 août 2013.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE met en évidence plusieurs objectifs pour lesquels le PLU de Royan est élaboré en compatibilité.

Le bouchon vaseux : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant

→ Cet objectif concerne le niveau de concentration en oxygène à l'aval des fleuves Garonne et Dordogne. Royan et son PLU ne sont donc pas concernés.

Les pollutions chimiques : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème

→ La gestion des eaux pluviales, en plus d'influer sur la protection de l'environnement par la limitation des apports de pollution dans les milieux aquatiques, constitue un enjeu important dans la prévention des inondations. La collectivité a ainsi mis en place un schéma d'assainissement des eaux pluviales, approuvé le 18/07/18. Ce schéma permet notamment de sécuriser et de limiter les pollutions dans le milieu aquatique. Le PLU est établi en fonction des capacités mises en évidence dans le SDA.

La préservation des habitats benthiques : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable

→ Le PLU n'entre pas en contradiction avec cet objectif.

La navigation : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes

→ L'ensemble des activités liées à la navigation sont concentrées au sein de la zone UP, destinée à recevoir les constructions, installations ou aménagements qui seront nécessaires aux activités liées à la navigation, à la pêche et au développement du tourisme et des loisirs nécessitant la proximité de la mer. Les secteurs alentours font l'objet d'un classement en zone naturelle (les plages notamment), permettant de limiter et encadrer les éventuelles pressions sur les écosystèmes.

La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique

→ Le PLU n'entre pas en contradiction avec cet objectif.

Les zones humides : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains

→ Le réseau des zones humides et succession de milieux ouverts et forestiers structurants sont identifiées dans le PLU afin de préserver le réseau écologique et limiter sa fragmentation et l'artificialisation de ces milieux.

L'écosystème estuarien et la ressource halieutique : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne

→ Le PLU n'entre pas en contradiction avec cet objectif.

Le risque d'inondation : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations

→ La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de valoriser les réseaux existants (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts d'extension. De plus, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux ; elle évite une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles pouvant augmenter les risques de ruissellement, elle réduit le besoin de forages individuels dans les nappes.

L'organisation des acteurs : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité.

→ Le PLU n'entre pas en contradiction avec cet objectif.

4.1.3 Compatibilité avec le SCOT de la CARA

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la CARA, approuvé en 2007 et modifié en 2014. Le DOO décline 8 grandes orientations qui répondent à l'objectif global de préservation de la biodiversité, de préservation ou remise ne état des continuités écologiques

La Communauté d'Agglomération a prescrit la révision de son SCOT en date du 27 mai 2016 afin d'y intégrer les nouvelles dispositions réglementaires, notamment issues de la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi "Grenelle 2" et de prendre en compte les enjeux territoriaux actualisés pour fonder le projet de territoire, notamment pour répondre à la croissance attendue de population, dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire. C'est également l'occasion d'approfondir et intégrer au SCOT les dispositions de la loi Littoral pour faciliter son application à l'échelle locale

La révision du document n'étant pas encore achevée, le PLU doit démontrer la compatibilité avec le document en vigueur. Néanmoins, il sera également démontré que le PLU a veillé à tenir compte des futures orientations du futur SCOT dans le choix de ses orientations et de sa déclinaison réglementaire.

SCOT en vigueur

A. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

A.1. Structure/qualifier le territoire et promouvoir un développement maîtrisé et respectueux de l'environnement

*Les communes doivent dès à présent, travailler sur le **renouvellement urbain**, la reconquête des centre-bourgs, la rénovation de logements anciens, la mise en place de nouveaux modèles de développement (moins consommateurs d'espace) et la **maîtrise du foncier pour programmer leur croissance**.*

Conformément à l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme, dans les communes littorales, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité des Agglomérations et villages existants, soit en hameaux Nouveaux intégrés à l'environnement ».

Les extensions urbaines des communes soumises ou non à la Loi Littoral devront être programmées en continuité des agglomérations, villages et hameaux existants (ou en hameau nouveau pour motif d'intérêt général). sur l'ensemble des communes concernées par le S.Co.T, l'objectif clairement affiché est de respecter le modèle urbain de référence et de limiter le mitage en organisant le développement urbain en continuité des espaces déjà urbanisés. En outre, les extensions urbaines s'attacheront autant que possible à promouvoir un développement urbain « en épaisseur » à partir des Agglomérations, villages et hameaux, par opposition au développement linéaire le long des voies qui sera, dans ces circonstances, limité.

Compatibilité du PADD

2.1.1. Réinvestir le cœur de ville de Royan

Ils s'agit principalement de donner la priorité aux espaces déjà bâtis pour l'accueil de nouvelles constructions en facilitant la conduite d'opérations de renouvellement urbain et la reconversion d'îlots bâtis et en privilégiant la construction en comblement des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine.

2.3.1. Améliorer la trame verte et bleue du territoire

Conserver les espaces naturels de la commune, facteur de biodiversité en protégeant notamment es milieux naturels sensibles du littoral (les marais, les espaces boisés significatifs, et les espaces côtiers.

Compatibilité dans la traduction réglementaire

Toutes les zones d'urbanisation futures (AU) de Royan se situent au sein ou en bordure de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Le projet de PLU évite tout mitage urbain ou développement linéaire.

Environ 55% des capacités évaluées à destination d'habitat relèvent du renouvellement urbain et de la densification de dents creuses. 45% des capacités évaluées dans le PLU révisé relèvent d'extension urbaine.

La déclinaison de la prise en compte de la loi Littoral fait l'objet d'un paragraphe spécifique : «Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral »

A.2. Conforter le rayonnement de l'agglomération

*La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique doit être confortée, tant économiquement que structurellement, pour développer son attractivité. Pour cela, il a été choisi de développer trois axes majeurs, dont le **secteur Royan-Saujon** : c'est le **secteur de développement économique majeur** où sont implantées les principales enseignes commerciales. Il s'agit ici, par l'implantation de nouvelles entreprises, d'étendre la zone de chalandise de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique afin de répondre à une demande croissante des populations résidentes et estivales. L'objectif est de développer la surface disponible pour l'implantation de nouvelles entreprises, notamment commerciales, à proximité de l'axe Royan-Saujon, en lien avec la restructuration de la RN 150 et en organisant le développement (développement non linéaire).*

Compatibilité du PADD

2.2.3. Stimuler le développement économique de la ville de Royan

Le PADD entérine la nécessité de prévoir des capacités d'accueil de nouvelles activités.

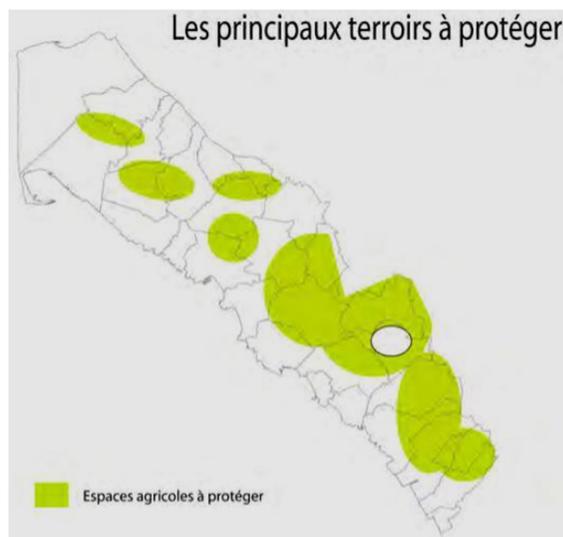
Compatibilité dans la traduction réglementaire

Un secteur à vocation principale d'activités économiques est délimité au plan de zonage (zone UI) afin d'accueillir l'implantation de nouvelles activités et permettre l'évolution des activités existantes.

	<p>Meschers-St-Palais-sur-Mer- La Palmyre : cet axe est choisi pour développer le secteur des loisirs et du tourisme</p>	
	<p>A.3. Renforcer les pôles d'équilibre Non concerné</p>	
	<p>A.4. Accompagner le développement des territoires émergents Non concerné</p>	
	<p>A.5. Poursuivre la requalification d'un espace touristique d'exception</p> <p><i>Pour poursuivre la requalification d'un espace touristique d'exception, passer d'un tourisme de masse à un tourisme plus qualitatif en améliorant les équipements et hébergements, le PLU doit mettre en place des règles précises d'implantation et d'insertion des constructions et équipements à vocation touristique dans leur environnement (végétalisation des abords, recul par rapport aux voies, gamme de couleurs autorisées, etc.)</i></p> <p><i>Les communes traversées par les principales voies d'accès aux secteurs touristiques pourront mettre en place des règlements de publicité pour garantir un aménagement des abords de qualité. La requalification de l'espace touristique passe également par la mise en place de nouveaux équipements de loisirs et de nouveaux services tels que le développement du réseau de pistes cyclables, l'aménagement de nouvelles structures pour le golf ou la pratique du nautisme</i></p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>2.2.2. Conforter le dynamisme de l'économie touristique</p> <p>Le PADD souligne la volonté de la commune de diversifier son offre touristique afin de pérenniser cette activité. Pour cela, l'offre en hébergements doit être adaptée</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Le règlement autorise l'hébergement hôtelier et touristique dans les zones urbaines mixtes et les zones à urbaniser.</p> <p>L'évolution des campings est cantonnée au périmètre existant délimité en zone Ntc.</p>
	<p>A.6. Accompagner de développement d'équipements publics adaptés, choisir un rythme de croissance en lien avec la capacité d'accueil</p> <p><i>Une analyse comparative du rythme de développement et des équipements présents (écoles, accueil de la petite enfance, équipements sportifs, équipements culturels, etc.) devra être intégrée dans le rapport de présentation du PLU.</i></p>	<p>Les perspectives démographiques ont été analysées en tenant compte de la capacité de la collectivité à supporter les effets de la croissance envisagée. Le volet diagnostic du rapport de présentation comprend ainsi un chapitre dédié aux perspectives démographique et incidences sur l'environnement. Il prend notamment en considération les incidences sur les réseaux et les équipements (scolaire, périscolaire, cimetière,...).</p>
<p>B. Les espaces et les sites naturels ou urbains à protéger</p>	<p>B.1. Les espaces naturels à protéger</p> <p>Le PLU doit veiller à limiter les impacts des activités humaines sur les sites, milieux et paysages remarquables à protéger au titre de la Loi Littoral</p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>Protéger les réservoirs écologiques et les milieux naturels sensibles du littoral (les marais, les espaces boisés significatifs, et les espaces côtiers)</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>La déclinaison de la prise en compte de la loi Littoral fait l'objet d'un paragraphe spécifique : « Dispositions retenues pour assurer la compatibilité avec la loi littoral »</p>
	<p>B.2. Les espaces agricoles à protéger</p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p>

Les terres nécessaires au maintien des activités agricoles et viticoles doivent être préservées. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront veiller à ne pas favoriser le mitage et les extensions urbaines consommatrices d'espace. Le PLU devra également permettre l'évolution et la modernisation des exploitations agricole.

Les activités de pêche en Gironde et dans l'Atlantique sont importantes du point de vue de l'héritage culturel et de l'activité du port de Royan. Afin de pérenniser les activités existantes, des aménagements pourront être réalisés sur le littoral à condition qu'ils respectent les articles R. 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les ports, et notamment les ports de Royan et de La Tremblade, pourront accueillir de nouveaux équipements destinés à maintenir, voire développer, l'activité de pêche.



2.3.2. Garantir un développement urbain raisonné, en lien avec l'environnement
2.3.2.3. Pérenniser l'activité agricole sur le territoire

Compatibilité dans la traduction réglementaire

Les zones agricoles ont été délimitées en tenant compte des principaux terroirs à protéger identifiés dans le cadre du SCOT.
Les zones de développement urbain sont comprise dans l'enveloppe urbaine et n'impactent pas l'exploitation de terres agricoles. Ainsi, les grands ensembles agricoles, encore présents sur la commune (Pousseau et La Glacière), sont préservés de tout développement urbain. Le règlement de PLU veille à assurer la pérennité des exploitations en prévoyant des possibilités de développement de constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

B.3. Les sites et le patrimoine urbains à protéger

La reconstruction a donné naissance à un patrimoine architectural de qualité, préservé en grande partie par une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). Les sites et monuments inclus dans ce périmètre devront être préservés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme communaux.

Compatibilité du PADD

Le PLU prend en compte le souhait de préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune. Les orientations suivantes sont définies dans ce sens :

Mettre en valeur le patrimoine de la ville reconstruite et de la ville parc

Compatibilité dans la traduction réglementaire

Le règlement fait systématiquement référence à l'AVAP dans les zones concernées afin de renvoyer au règlement annexé au PLU. Certaines

		<p>dispositions, notamment concernant l'exploitation d'énergies renouvelables ou les clôtures, ont été directement adaptés dans le règlement de PLU afin d'être compatibles avec l'AVAP.</p> <p>De plus, le PLU identifie des éléments patrimoniaux à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU.</p>
<p>C. Les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>C.1. Assurer une gestion économe de l'espace Les communes de l'Agglomération et de la Presqu'île d'Arvert doivent veiller, spécialement lors de la mise en place de leur document d'urbanisme à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - combler les interstices en milieu urbain en offrant des droits à bâtir renforcés mais respectueux des sites et espaces voisins, - favoriser la mise en place d'habitats collectifs et intermédiaires en retravaillant les règles d'implantation des constructions dans les secteurs situés à proximité des centres-villes ou centres-bourgs, - reconquérir les friches urbaines de faible qualité et espaces trop peu denses, - développer les extensions urbaines sous forme de nouveaux quartiers reliés aux centres et quartiers périphériques. 	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>Le PLU définit plusieurs orientations confortant les dispositions du SCOT :</p> <p>Donner la priorité aux espaces déjà bâtis pour l'accueil de nouvelles constructions</p> <p>Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la décennie 2020.</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Les règles d'implantation et de volumétrie des constructions sont adaptées en fonction des zones afin de permettre plus de densité dans les secteurs centraux, dotés de commerces et services de proximité.</p> <p>L'urbanisation de nouveaux secteurs s'opèrera à travers des opérations d'ensemble et font l'objet d'OAP ce qui permettra de garantir une certaine densité et la prise en compte d'interactions à développer entre les quartiers.</p> <p>La diversification de l'offre en logements et de la forme urbaine est engagée avec la programmation de projets d'ensemble afin d'organiser la cohérence et la densité. Les formes urbaines denses et accessibles pour les jeunes couples seront privilégiées</p>
	<p>C.2. Favoriser le développement d'un modèle urbain plus durable <i>Même s'il n'est pas question d'interdire le développement de constructions individuelles, il est nécessaire, sur l'ensemble du territoire et plus encore sur les communes de l'aire urbaine de Royan, de favoriser le développement de formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espaces. Les communes veilleront notamment à modifier les règlements d'urbanisme des PLU qui bloquent ou limitent la production de formes d'habitat plus denses (distances/ limites parcellaires, COS,... etc.) et à encadrer les projets d'aménagement pour favoriser cette évolution nécessaire des formes urbaines.</i> <i>Les communes veilleront à favoriser lors de la mise en place de leur document d'urbanisme, notamment dans le cadre de l'aménagement d'espaces d'urbanisation future (à usage d'habitat ou d'activités), des démarches de (haute) qualité environnementale.</i></p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Faciliter la conduite d'opérations de renouvellement urbain et la reconversion d'îlots bâtis</i> - <i>Permettre la réalisation de projets ponctuels de densification verticale en cohérence avec la configuration des espaces bâtis riverains</i> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>De nouvelles règles favorisant plus de densité ont été intégrées dans la révision du PLU, notamment concernant la majoration des hauteurs le long d'axes structurants ou le respect d'une hauteur minimale dans des secteurs favorables</p>

		<p>à un habitat plus dense. Pour lutter contre les îlots de chaleurs urbains le PLU tient lieu de préserver et développer les plantations d'arbres, les espaces verts et la végétalisation des surfaces (parkings, toitures...) au sein des espaces urbanisés denses, de limiter l'imperméabilisation des sols, de préserver et développer la présence de l'eau au sein des villes</p>
	<p>C.3. Gérer et valoriser les espaces naturels et agricoles préservés ou protégés <i>Le morcellement des terres agricoles doit être évité, particulièrement dans les grands terroirs agricoles identifiés précédemment. L'ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole devra être motivée et limitée aux stricts besoins de développement de la commune ou du secteur géographique.</i> <i>Une réflexion particulière sur les zones de marais et les espaces littoraux devra être menée afin d'assurer une protection sans pour autant y interdire toute activité.</i></p> <p><i>Lors des réflexions menées au niveau local, notamment lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, des équipements permettant de collecter et de traiter les eaux pluviales devront être programmés.</i> <i>Les Plans Locaux d'Urbanisme devront veiller à ce que, pour toutes les extensions urbaines pouvant accueillir plus de 10 constructions nouvelles, les eaux de ruissellement soient collectées et traitées. En cas d'impossibilité technique ou de coûts démesurés, une note technique (incluse dans le rapport de présentation du PLU) ou une étude d'impact (pour les grandes opérations d'aménagement) pourront justifier du non-respect de cette mesure.</i></p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>Conservier les espaces naturels de la commune, facteur de biodiversité en protégeant notamment les réservoirs écologiques et les milieux naturels sensibles du littoral (les marais, les espaces boisés significatifs, et les espaces côtiers), en préservant les corridors écologiques, assurant la mise en relation des principaux espaces naturels du territoire, en étendant le réseau écologique pour désenclaver les espaces naturels isolés, en renforçant la trame verte et la trame bleue.</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Aucune zone AU ne touche de secteur identifié comme terroir à protéger.</p> <p>Différentes dispositions du règlement assurent une gestion maîtrisée des eaux pluviales.</p> <p>De plus, plusieurs Emplacements Réservés sont définis afin de permettre la réalisation d'ouvrages de gestion ou de rétention des eaux pluviales.</p>
<p>D. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction des logements sociaux</p>	<p>D.1. Organiser le développement du parc de logements à l'échelle de l'agglomération Royan Atlantique <i>L'Agglomération de Royan connaît une forte croissance, notamment due à une périurbanisation croissante. Pour respecter un certain équilibre territorial, il convient de diminuer ce rythme de croissance en le ramenant de 2 % (rythme annuel moyen entre 1999 et 2004) à 1,5 % d'ici 2020.</i></p>	<p>La commune de Royan s'inscrit dans le territoire « Aire urbaine de Royan ».</p> <p>Avec un scénario de croissance démographique de 1,4%/an sur la décennie 2020, le choix de développement porté par la collectivité s'inscrit en compatibilité avec le SCOT (cf détail sur les perspectives de développement)</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Ces objectifs de croissance se traduisent au plan de zonage par le contrôle des zones ouvertes à l'urbanisation et dans le règlement à travers des dispositions favorisant la densité pour atteindre les objectifs fixés. Le reclassement de secteurs à urbaniser en zone naturelle ou agricole participe donc de la maîtrise du développement sur le territoire communal</p>

Parc de logements	Croissance annuelle 1999-2003 moyenne	Croissance annuelle 2005-2012 moyenne	Croissance annuelle 2012-2020 moyenne
Presqu'île	1,5 %	1,5 %	1 % voire 1,5%
Aire urbaine de Royan	2 %	1,75 %	1,5 % voire 1,25 %
Sud-Est	1 %	1,5 %	2,25 %

D.2. Développer un habitat diversifié pour répondre aux besoins de la population locale

Le P.A.D.D. a donc mis en avant la nécessité de **développer un habitat diversifié**, tant dans la typologie des logements (développement du parc de logements sociaux, logements collectifs, ...) qu'au niveau géographique. (...) Les futures constructions devront être réalisées dans le but de **limiter le développement des quartiers mono-fonctionnels** et d'encourager la présence simultanée de commerces, d'équipements, d'activités au sein d'un même secteur urbanisé de grande dimension. Il convient d'améliorer l'offre de logements notamment en accroissant et en diversifiant le parc de logements. En effet l'offre locative privée et publique est insuffisante pour répondre aux besoins de la population, ce qui peut avoir un impact fort sur le dynamisme du territoire.

Renforcer l'offre en logements aidés

La production de logements aidés (parc public et privé conventionné) pourrait s'élever à 15 % du parc de résidences principales construites d'ici à 2020 à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Sur le court terme (2007 – 2012), l'objectif est de produire une moyenne de 75 logements par an (375 sur 5 ans) en axant l'essentiel de la production sur l'aire urbaine (entre 65 et 70% des logements créés le seront sur les communes de l'aire urbaine, près de 25% sur les communes de la Presqu'île d'Arvert et les 5 à 10% restant sur les communes du territoire « Sud Est »). A moyen et long terme, le rythme de production de logements aidés devra être au moins équivalent à celui de cette première période 2007 – 2012. La répartition géographique de cette politique de production de logements aidés sera précisée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (en lien avec l'étude intitulée « le foncier au service du développement social » réalisée en octobre 2006 par l'UR Pact Habitat et Développement).

Programmer des logements à destination des travailleurs saisonniers

Programmer la construction de logements à destination des personnes âgées

Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Compatibilité du PADD

Proposer une offre en logements et services adaptée et variée : poursuivre raisonnablement l'effort de construction de logements locatifs sociaux dans le cadre d'opérations mixtes de renouvellement et de développement urbain ; développer l'offre en accession sociale à la propriété à destination des jeunes ménages primo-accédants

Compatibilité dans la traduction réglementaire

Le PLU renforce les outils réglementaires favorisant la mixité sociale et la création de logements sociaux (Secteurs de Mixité Sociale, Emplacements Réservés pour la réalisation de logements).

Les questions du logement à destination des personnes âgées ou des saisonniers seront travaillées à l'échelle intercommunale dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Les opérations à mener seront déclinées dans des outils qui ne concernent pas directement le PLU.

Le l'accueil des gens du voyage est prévu au zonage du PLU de Royan dans des dédiées (UDb et Nv).

<p>E. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transports collectifs</p>	<p>E.1. Promouvoir le développement des transports collectifs sur les secteurs agglomérés</p> <p><i>Promouvoir le développement des transports collectifs en améliorant les liaisons ferrées cadencées vers l'extérieur, en développant un réseau de transport collectif performant et adapté aux différentes périodes de l'année (modification des cadences). Promouvoir le développement des modes doux (...) Le SCoT, en cherchant notamment à réduire l'étalement urbain veille, à moyen terme, à articuler vocation résidentielle, économique et desserte en transports collectifs et/ou modes doux. Par ailleurs, la limitation du développement de quartiers monofonctionnels doit permettre, à long terme, de limiter les besoins en déplacements des populations locale et touristique.</i></p>	<p><u>Compatibilité du PADD :</u></p> <p><i>Améliorer la desserte du territoire : Améliorer la mise en relation avec la métropole bordelaise afin de capter une part de la clientèle touristique de la capitale régionale ; Valoriser le niveau de desserte ferroviaire (fréquence TER et TGV sans rupture de charge avec Paris) ; Valoriser la desserte aéronautique de la ville.</i></p> <p><i>Offrir des alternatives à l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité : Favoriser le recours à des solutions collectives de déplacement</i></p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Le règlement de PLU facilite la prise en compte des mobilités alternatives en imposant des places de stationnement vélos ou des bornes de recharge électrique dans les opérations groupées de logements. Des aires de stationnement pour deux-roues sont également prévues dans la zone d'activités commerciales de façon à privilégier les mobilités douces dans le cadre des trajets domicile-travail.</p> <p>Par ailleurs, le règlement permet une mixité fonctionnelle de façon à favoriser l'implantation d'activités et services compatibles avec la proximité de l'habitat.</p>
	<p>E.2. Promouvoir le développement des modes doux</p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p><i>Offrir des alternatives à l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité : adopter un partage de l'espace public plus favorable aux modes de déplacements doux</i></p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Les OAP prévoient la réalisation de liaisons douces sur la plupart des opérations, en lien avec le réseau de circulation douce existant à proximité et des emplacements réservés ont également été créés pour la réalisation de circulation douce.</p> <p>L'aménagement du secteur de la Gare prévoit notamment l'organisation du stationnement en permettant la mutualisation de places.</p> <p>Le règlement détermine un nombre minimum de places de stationnement en fonction des secteurs de façon à éviter un report important de voitures stationnées sur les voiries et entravant les circulations piétonnes.</p>
	<p>E.3. Articuler l'urbanisation avec les réseaux de transports collectifs et/ou doux</p>	<p>Le renforcement des zones de développement est en corrélation avec la desserte en transports en commun</p>

	<p>E.4. Assurer la sécurité et l'efficacité des déplacements routiers</p>	<p>Plusieurs voies et accès font l'objet d'emplacements réservés au PLU (élargissements de voie, aménagement de carrefours)</p>
<p>F. Les objectifs relatifs aux activités économiques</p>	<p>F.1. Requalifier le tourisme <i>Le tourisme est à requalifier en modernisant les infrastructures touristiques dans leur environnement. De plus les activités de plaisance méritent d'être développées. Pour attirer une population touristique à l'année, il est nécessaire de restructurer l'activité en développant la qualité des capacités d'accueil et des infrastructures de loisirs (hôtels haut de gamme, casino, golf, ...). Les produits touristiques présents sur l'Agglomération Royan Atlantique sont mono-typés, orientés sur les familles et il semble pertinent de développer l'offre en équipements et hébergements à destination des ménages aux revenus plus élevés.</i></p> <p><i>Les activités agricoles, viticoles ou ostréicoles héritées doivent être maintenues. Les mutations attendues des structures et modes de production dans les prochaines années doivent être anticipées et donner lieu à une adaptation des structures.</i></p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>Le PADD affiche plusieurs orientations visant à diversifier l'activité touristique sur le territoire royannais :</p> <p><i>Diversifier l'offre en activités ludiques et touristiques toute l'année : favoriser le développement des activités touristiques aquatiques ; favoriser l'essor du tourisme d'affaire, en s'appuyant sur le rayonnement du palais des congrès.</i></p> <p><i>Encourager le développement de la fréquentation touristique liée à la plaisance développer les activités liées au développement durable ; développer les activités de plaisance, en prenant en compte les orientations du parc naturel marin ; compléter la capacité d'accueil du port avec la création d'un port à sec, dans la perspective d'escales de croisières fluviales.</i></p> <p>Développer les capacités d'accueil en hébergement touristique en adaptant l'offre, notamment par le développement de l'offre hôtelière de qualité, de niveau intermédiaire et haut de gamme, en stoppant l'extension des campings et en améliorant les conditions d'hébergement des travailleurs saisonniers</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Dans le PLU le secteur « Royan 2 » est classé en zone UI qui donne des préconisations en termes d'aspects des constructions, des volumes, des matériaux, des enduits, etc. Des réglementations concernant les façades commerciales sont aussi précisées ainsi que sur les espaces verts à aménager autour des installations.</p> <p>20% minimum des espaces libres des constructions (hors emprise bâtie, stationnement et accès) seront aménagées avec des plantations arbustives.</p>
	<p>F.2. Développer l'activité commerciale</p> <p><i>Localisation préférentielle pour le développement commercial (compatibilité avec le DAC):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Centralité urbaine principale de Royan : renforcer l'attractivité commerciale, diversification et développement qualitatif de l'offre à destination de la clientèle résidente et touristique - ZACOM de restructuration ROYAN 2 : restructurer et requalifier la zone 	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>Proposer une offre en logements et services adaptée et variée en maintenant, renforcer et équilibrer la présence des commerces et des services en cœur de ville, en confortant la présence de commerces de proximité le long de la RD733 et en prévoyant une mixité de commerces et de services dans les principales opérations de renouvellement et de densification urbaine (2.1.1)</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p>

	<p><i>commerciale, amélioration de la lisibilité commerciale, des conditions de fréquentation et d'accessibilité, sécurisation des cheminements dont les cheminements doux, requalification paysagère.</i></p> <p><i>Pour la ZACOM de « Royan 2 » le DAC recommande les porteurs de projet à veiller à assurer des cheminements doux qualitatifs et sécurisés entre les entrées principales de la zone et le centre-ville de Royan afin de permettre une continuité piétonne, paysagère et urbaine.</i></p> <p><i>Favoriser la densité des aménagements commerciaux dans une logique d'économie d'espace.</i></p> <p><i>Assurer une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux.</i></p> <p><i>Limiter les nuisances liées à l'activité commerciale : les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM doivent être compatibles avec l'objectif de préservation de la ressource en eau et la gestion des eaux de pluie, les nouvelles implantations commerciales dans les ZACOM doivent être compatibles avec l'objectif de limitation de leur impact environnemental au regard de la problématique énergétique.</i></p>	<p>Les hauteurs autorisées dans la centralité de Royan permettent l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. De plus des règles encouragent la diversité de fonction au sein d'un même immeuble ou d'une unité foncière et encadre le maintien d'accès différencié entre les commerces en rez-de-chaussée et les habitations à l'étage.</p> <p>Le règlement introduit des possibilités de mutualisation et foisonnement des places de stationnement dans les zones de centralité encourageant la mixité fonctionnelle.</p> <p>En zone UI : seuls les commerces d'une surface de vente supérieure à 300m² sont autorisés.</p> <p>Le règlement permet la densification de la zone d'activités commerciales à travers les règles de volume et d'implantation des constructions (hauteur, possibilité d'implantation en limite séparative, emprise au sol maximale non règlementée).</p> <p>Des prescriptions sont édictées afin d'assurer l'intégration paysagère et visuelle des projets : positionnement des enseignes pour les façades commerciales, traitement des espaces libres de toute construction notamment pour assurer une vitrine paysagère le long des voies de communication, végétalisation des aires de stationnement, dissimulation des aires de dépôts et de stockage.</p>
	<p>F.3. Consolider et diversifier le tissu économique</p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p>2.2.3.3. Continuer à faire de Royan une ville connectée et innovante</p> <p>2.1.3.1.</p> <p><i>Prendre en compte l'émergence de nouveaux quartiers, par exemple la gare, la Tache Verte et la rue de l'Electricité</i></p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>La collectivité permet la diversification de l'économie en permettant la création d'un pôle tertiaire le long de la rue de l'Electricité. Ce site fait l'objet d'une OAP (secteur Gare). Un projet de maison des entreprises intégré dans l'extension du centre-ville de Royan est en cours de réflexion. Cette maison des entreprises est conçue avec un objectif de qualité architecturale et d'utilisation économe de ses besoins en énergie.</p>

G. Les objectifs relatifs à la protection des paysages

G.1. La valorisation des paysages naturels et agricoles

Dans le PLU les **espaces naturels « sauvages »** (site Natura 2000, périmètres d'inventaires ZNIEFF, ZICO, ...) doivent être classés dans des zones naturelles inconstructibles ou où la constructibilité est limitée et compatible avec les caractéristiques du site.

Les **espaces boisés significatifs** méritent une attention particulière, le PLU doit limiter les impacts de l'homme en les classant en Espaces Boisés Classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU doit veiller à **ne pas favoriser le mitage et les extensions urbaines consommatrices d'espaces agricoles.**

Une attention particulière devra être portée dans le PLU quant à l'intégration paysagère des nouvelles installations agricoles, le règlement précisera des règles concernant l'aspect extérieur des constructions.

Compatibilité du PADD

2.3.1.1. Conserver les espaces naturels de la commune, facteur de biodiversité

2.3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville

Compatibilité dans la traduction réglementaire

Le PLU met en place des outils de protection sur les sites caractérisés par une richesse environnementale et écologique :

EBC sur les espaces boisés significatifs ainsi que des corridors écologiques (haies notamment),

Classement en zone Nr et NZR des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du littoral,

Classement en zone naturelle des marais, en permettant une mise en valeur ludique et pédagogique de ces sites à travers des aménagements légers.

Le PLU classe en zone A la zone qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Le règlement de PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions de façon à assurer la meilleure intégration possible des nouvelles constructions.

G.2. La valorisation des paysages urbains

La façade littorale de l'agglomération royannaise exhibe une architecture des plus remarquables : patrimoine des années 1950, quartiers de villégiature « belle époque ».

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées devront notamment veiller à ce que les constructions « d'époque » ne puissent pas être sujettes à démolition. Les articles concernant l'aspect extérieur (articles 11 et 13 notamment) et les règles d'implantation (articles 6 à 10 particulièrement) méritent d'être précisés dans ces secteurs sensibles du point de vue patrimonial et paysager. Par ailleurs, les démarches visant à protéger et à valoriser le patrimoine (notamment la mise en place de ZPPAUP) sont à privilégier.

De surcroît, le patrimoine architectural et paysager urbain (éléments d'architecture, trame arborée en milieu urbain, unités bâties harmonieuses, perspectives monumentales, ...) pourra être reconnu et protégé dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Les entrées de ville méritent d'être soignées, elles représentant les « vitrines » du territoire.

Compatibilité du PADD

1.4.2. Valoriser l'image et l'héritage de la ville de Royan

1.4.2.1. Mettre en valeur le patrimoine de la ville reconstruite et de la ville parc

- Identifier et protéger les ensembles bâtis présentant un intérêt architectural : villas balnéaires de la Belle Epoque, modèles d'architecture moderne...

- Préserver les vues sur les édifices remarquables ainsi que les ouvertures sur le grand paysage

- Maintenir une présence végétale élevée dans tous les quartiers

	<p>G.3. La revalorisation des espaces intermédiaires a vocation touristique <i>Le tourisme représente le moteur principal de l'économie du territoire du SCoT : les installations touristiques créent donc, dans un sens, le paysage Royannais. Ainsi, il est primordial que les documents d'urbanisme locaux attachent une importance particulière à l'intégration paysagère des bâtiments à vocation touristique. Le PLU devra attacher une importance particulière à l'intégration paysagère des bâtiments à vocation touristique par la création d'un zonage spécifique aux espaces touristiques, par le classement particulier des éléments structurant le paysage environnant, par l'adoption de règles précises concernant l'aspect extérieur des constructions, le traitement paysager des aires de stationnement et le traitement paysager des espaces libres.</i></p>	<p>1.4.2.2. Améliorer la qualité des entrées de ville <u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u> Prise en compte de l'AVAP dans le PLU Protection d'éléments patrimoniaux bâtis et paysagers au titre de l'article L151.19 du CU Préservation d'espaces naturels au sein de la trame urbaine (espaces verts protégés au titre du L151-19, Espaces Boisés Classés, OAP)</p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u> Les campings font désormais l'objet d'un zonage spécifique (Ntc) de façon à adapter le règlement des constructions et installations qui y sont autorisées.</p>
<p>H. Les objectifs relatifs à la prévention des risques</p>	<p>H.1. Prévenir les risques naturels <i>Royan est exposée à des risques industriels, il conviendra de limiter dans la mesure du possible l'exposition des populations à ces risques, l'urbanisation doit se faire à l'écart des sites dangereux. Pour garantir le bon fonctionnement des stations d'épuration, la part des eaux pluviales rejetée dans le réseau doit être réduite, dans les nouvelles opérations d'aménagement, la part du sol imperméabilisé doit être limitée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opération d'aménagement.</i></p> <p>H.2. Prévenir les risques industriels</p>	<p><u>Compatibilité du PADD</u> « Garantir un développement urbain sécurisé vis-à-vis des risques naturels en prévenant les phénomènes d'inondation, notamment par la gestion des eaux pluviales, en limitant le défrichement des zones végétalisées permettant de maintenir les sols, en préservant la qualité de la ressource en eau et en requalifiant le site de l'ancienne décharge » <u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u> De façon générale, les espaces non urbanisés en zone inondable sont préservés de l'urbanisation. Le PLU prévoit la mise en place de dispositifs permettant de gérer l'écoulement des eaux pluviales. De même, pour chaque zone du PLU, l'article relatif aux accès et voirie précise que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et notamment la défense contre l'incendie.</p>

	Territoire de Royan non concerné	
	H.3. Prévenir les risques pour la santé publique	<p><u>Compatibilité du PADD</u></p> <p><i>Préserver la qualité de la ressource en eau</i></p> <p><i>Favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</i></p> <p><u>Compatibilité dans la traduction réglementaire</u></p> <p>Le PLU prévoit la mise en place de dispositifs permettant de gérer l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Le PLU intègre des dispositions concernant la performance énergétique des constructions dans le chapitre Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions. De même, certaines règles sont assouplies si elles permettent la mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelable (exemple en zone UB : <i>les couvertures en tuiles plates, plaques ondulées de toute nature et ardoises sont interdites. Toutefois, ces matériaux pourront être utilisés dans le cadre de la mise en œuvre de technologies propres aux énergies nouvelles</i>).</p> <p>De plus, les densités prévues notamment dans les zones 1AU obligent à créer des formes urbaines plus compactes et donc plus économes en énergie (cf OAP).</p> <p>Concernant la prise en compte de nuisances sonores, le PLU prend en compte les dispositions des classements sonores des voies dans le règlement et en annexe du PLU.</p>

SCOT en cours de révision :

Le PADD a été débattu en conseil communautaire le 29 janvier 2018.

Ses orientations générales sont les suivantes :

- Accueillir 20 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2040
- Parvenir à un développement plus équilibré du territoire

Le PLU prend en compte la volonté inscrite dans le SCOT de densifier la centralité urbaine de Royan, en priorisant le développement dans les zones urbaines centrales et en continuité immédiate de celles-ci. Les nombreuses dispositions réglementaires mises en place et présentées dans les points précédents garantissent la réalisation d'une densification maîtrisée.

- Conforter et améliorer la qualité de vie des habitants.

La politique de l'habitat déclinée dans le SCOT trouve également sa traduction dans le PLU de Royan. En effet, la programmation de logements établie dans le cadre du PLU tient compte de la nécessité d'offrir un parcours résidentiel aux Royannais, en maintenant une offre locative et en développant l'offre en accession sociale à la propriété. Le développement d'une offre renouvelée en centre-ville permet de répondre aux besoins des personnes âgées désireuses d'habiter à proximité des équipements, commerces et services. Enfin, la commune consacre une part importante de la production de logements aux logements sociaux et ce afin de répondre aux besoins de populations modestes.

Le développement de modes de transport alternatifs à la voiture et des cheminements doux est un élément majeur que le PLU décline à l'échelle de son document (maillage en cheminements doux au sein des sites futurs de développement, prise en compte dans le règlement de modalités de stationnement des deux-roues et du développement de bornes de recharge pour véhicules électriques,...).

Le PLU prévoit également le développement d'une offre culturelle et de loisirs pérenne, permettant d'être attractif toute l'année et de répondre aux attentes de l'ensemble de la population.

Enfin, de nombreuses mesures sont prises dans le PLU afin d'organiser le développement de zones urbaines ou à urbaniser multifonctionnelles, afin d'offrir une offre en commerces et services adaptée à la population présente et future.

- Concilier la protection des ressources naturelles et la préservation de la biodiversité avec le développement de l'urbanisation

Le PLU de Royan, à travers son règlement et de nombreux emplacements réservés, assure la protection de la ressource en eau à travers les dispositions mises en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, le traitement des eaux usées et l'alimentation en eau potable des habitants.

L'ensemble des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont identifiés et préservés pour garantir la richesse environnementale du territoire communal, de même que sa richesse patrimoniale à travers les outils mobilisés pour la protection du patrimoine bâti et paysager.

- Consolider l'attractivité économique en utilisant les atouts du territoire

Le PLU de Royan répond à cette orientation en permettant de pérenniser les activités agricoles existantes, de renforcer les continuités au sein des espaces agricoles et de valoriser l'activité en permettant une diversification et le développement de circuits courts.

- Affirmer une identité intercommunale

4.15. Compatibilité avec le SMVM

Le territoire couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale n'est pas support d'un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM).

4.1.6. Compatibilité avec le PDU

Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération a été approuvé en Conseil Communautaire le 16 décembre 2013. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit pour 10 ans les principes d'organisation des transports des personnes et marchandises, de la circulation et du stationnement de manière cohérente sur l'ensemble du territoire.

Le plan d'actions s'articule autour des huit axes de travail suivants :

- Renforcer la position de la CARA dans les grands réseaux de transport ;
- Promouvoir une urbanisation qui intègre la thématique déplacement ;
- Optimiser les transports publics urbains ;
- Construire une ville apaisée ;
- Encourager un autre usage de la voiture individuelle ;
- Adapter l'organisation des déplacements aux besoins estivaux ;
- Mieux encadrer le transport de marchandises ;
- Evaluer le PDU en continu.

Pour répondre à ces objectifs, le projet de PLU de Royan prévoit les dispositions suivantes :

- Densification de secteurs urbains centraux et localisation des futurs secteurs de développement à proximité immédiate des réseaux de transports collectif.
- Mixité fonctionnelle en zone urbaine et à urbaniser de façon à développer l'offre en commerces, services ou bureaux à proximité de zones habitées et limiter ainsi les besoins en déplacements.
- Volonté de créer des maillages de cheminements doux au sein des espaces résidentiels en les reliant aux pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces,...).
- Le réaménagement de certaines voies en entrée de ville pour améliorer l'image de Royan et assurer la sécurité des modes doux de déplacements (piétons/cycles).

4.1.7. Compatibilité avec le PLH

Aucune PLH approuvée ne couvre le territoire de Royan.

4.1.8. Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4

La commune de Royan est concernée par la proximité de l'aérodrome de Médis-Royan. Ce dernier est doté d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé le 20 mars 2008. Sont définies des zones de bruit modéré, C et D, qui impactent la commune sur une faible emprise, en limite Est. Ces zones de gêne sont classées en zone UI, UDb, N et Nr au plan de zonage et le règlement fait référence aux dispositions du PEB.

Le PLU est compatible avec les dispositions particulières liées aux zones de bruit de l'aérodrome Médis-Royan.

4.2. Prise en compte des documents supérieurs

4.2.1. Prise en compte du PCET

Le PCET, ou Plan Climat-Energie Territorial, est un projet de développement durable spécifiquement axé sur la lutte contre le changement climatique.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a approuvé le PCET le 24 mai 2013. Destiné à tous les acteurs du territoire, le PCET a donc pour objectif de mettre en place des actions durables en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).

Le programme d'actions est le cœur du PCET, car il permet d'engager concrètement la politique locale de lutte contre le changement climatique à court, moyen et long termes. Le programme présente 43 actions opérationnelles pour la période 2013-2018 regroupées autour de cinq thèmes :

- L'efficacité énergétique du bâti et politique de l'habitat,
- La mobilisation des acteurs du territoire,
- La production et la distribution d'énergie,
- L'urbanisme et l'aménagement du territoire,
- Les transports et mobilités durables.

Le PLU prend en compte plusieurs de ces objectifs au travers des orientations de son PADD :

Faciliter la conduite d'opérations de renouvellement urbain et la reconversion d'îlots bâtis

Privilégier la construction en comblement des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine

Offrir des alternatives à l'usage de l'automobile pour les déplacements de proximité

Renforcer la présence de la nature en ville

Favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le PLU de Royan marque une réelle volonté de conforter l'urbanisation au sein de la centralité et en privilégiant les espaces déjà urbanisés, permettant ainsi de réduire les déplacements sources de consommations énergétiques. Les superficies dédiées à l'urbanisation future ont été considérablement réduites par rapport au PLU en vigueur (cf chapitre Bilan de la consommation foncière).

En matière de déplacement, le PLU organise le maillage de dessertes à partir de la trame viaire existante et assure ainsi une continuité viaire et de liaisons douces entre les différents quartiers.