

MODE D'EMPLOI

VERSION 1.0

PLUi modifié le 04 mars 2021



COMMENT ÇA MARCHE ?



Antoine GRAU

1er Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle

Administration Générale - Budget
Représentation du Président
Relations avec les communes
Aménagement de l'espace
et cohésion territoriale : SCOT, PLUi

Maire de la commune de Lagord



© Julien CHAUVET - maire de La Rochelle

INTRODUCTION

Depuis le 19 décembre 2019, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme sont instruites sous le régime du PLUi. Valant plan de déplacements urbains, il s'agit d'un document d'urbanisme commun à l'ensemble des 28 communes et qui est venu remplacer les anciens PLU et POS communaux. Constitué de 8 tomes, représentant un volume de plus de 8 000 pages, avec de nouvelles pièces telles que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le PLUi peut paraître au premier abord assez complexe à utiliser.

Avec ce mode d'emploi, nous avons voulu vous aider à vous repérer dans les différentes pièces du PLUi et savoir rapidement où chercher l'information dont vous avez besoin pour concevoir votre projet. À chaque fois, nous vous présentons la règle d'urbanisme à travers une explication de texte, des illustrations graphiques ou des photos et nous vous expliquons également l'objectif recherché. Comprendre la philosophie de la règle et de nos attentes nous paraît indispensable pour que votre projet contribue à faire de notre agglomération un territoire toujours plus vertueux et plus attractif.

Ce mode d'emploi est didactique et facile d'utilisation. Il se présente sous forme de fiches réparties en grands chapitres dont chacun dispose de sa propre couleur pour se repérer rapidement. Vous trouverez ainsi des informations sur les espaces extérieurs comme les espaces verts ou les clôtures, ou encore sur comment réaliser une extension ou une piscine. Des fiches sont également dédiées à la construction d'immeubles collectifs ou de lotissements et se destinent davantage aux professionnels. Ce mode d'emploi s'adresse donc à tous les utilisateurs du droit des sols !

Dans chaque fiche, vous trouverez un renvoi aux pièces du PLUi afin que vous puissiez vous y référer. En effet, ce mode d'emploi n'a pas vocation à se substituer au PLUi lui-même, mais à vous aider à trouver l'information et à vous expliquer la règle.

Je vous souhaite à tous une bonne lecture et de beaux projets de constructions !

« Comprendre la philosophie de la règle et de nos attentes nous paraît indispensable pour que votre projet contribue à faire de notre agglomération un territoire toujours plus vertueux et plus attractif. »

AVERTISSEMENT

Ce mode d'emploi a vocation à expliquer la philosophie et les attentes de l'Agglomération en termes d'insertion urbaine, de qualité architecturale et paysagère, d'aménagement du territoire.

Il ne se substitue pas au PLUi qui est le seul et unique *document réglementaire* en vigueur. La consultation des différentes pièces du PLUi reste indispensable pour chaque projet, le présent mode d'emploi servant uniquement à identifier ces pièces et à en comprendre la logique.

Pour consulter ou télécharger le PLUi, aller sur le site de l'Agglomération agglo-larochelle.fr, taper « PLUi » dans le champ de recherche puis cliquer sur la page « PLUi en ligne ».

En tant que document « vivant », le PLUi est amené à évoluer régulièrement à travers différentes procédures. Ce mode d'emploi évoluera donc en même temps que lui : pensez à vérifier la version du document !

Une modification n° 1 du PLUi est actuellement en cours. Les porteurs de projet sont donc invités à tendre vers ces futures dispositions même si elles ne sont pas encore applicables, ni développées dans ce premier mode d'emploi version 1.0. Ces éléments le seront dans la version 1.1 postérieure à l'approbation de la modification n° 1. Cela concerne notamment les enjeux énergétiques et environnementaux : interdiction de logements mono-orientés de nord-ouest à nord-est, obligation de logements doublement orientés, éviter les couleurs foncées en toiture ou en façade, préserver au maximum les arbres, opter pour des toitures végétalisées de 30 cm au minimum...

SYMBOLES UTILISÉS DANS LE MODE D'EMPLOI



De quoi s'agit-il ?



Quel est le but recherché par la règle ?



Comment ça fonctionne ? (calculs, mesures...)



Infos complémentaires, astuces



À noter



Quelles pages consulter dans le PLUi ?

NOTA :

Vous trouverez dans les pages ci-après des renvois vers des FICHES, c'est-à-dire vers d'autres pages de ce même mode d'emploi.

À ne pas confondre avec les renvois vers les pièces du PLUi qui sont indiquées par le symbole  à la fin de chaque fiche.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	03
INFORMATIONS GÉNÉRALES	06
Présentation du PLUi	06
FICHE 1 / Prise en main du PLUi	10
FICHE 2 / Formalités administratives	13
FICHE 3 / Les cadres de vie : les modèles d'implantation et d'insertion	17
FICHE 4 / Les OAP thématiques	18
INTERVENIR SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS	20
FICHE 5 / Aménager et planter - le coefficient de biotope / les jardins	20
FICHE 6 / Gérer le stationnement	26
FICHE 7 / Gérer les eaux pluviales	28
FICHE 8 / Réaliser ou modifier les clôtures	31
CONSTRUIRE, AGRANDIR OU RÉNOVER UNE HABITATION	34
FICHE 9 / Préparer le projet : informations indispensables	34
FICHE 10 / Implanter une construction neuve sur le terrain	37
FICHE 11 / Adapter la hauteur de la construction	41
FICHE 12 / Soigner l'aspect extérieur	42
FICHE 13 / Choisir une isolation thermique	44
FICHE 14 / Réaliser une extension ou une surélévation	47
FICHE 15 / Construire une annexe ou une piscine	50
RÉALISER UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE	52
FICHE 16 / Prendre en compte la mixité sociale	52
FICHE 17 / Réussir un lotissement ou une opération d'ensemble	54
FICHE 18 / Réaliser un projet dans un secteur d'OAP spatialisée	60
FICHE 19 / Gérer les lisières et franges urbaines	63
CONSTRUIRE UN IMMEUBLE	66
FICHE 20 / Traiter les Rez-de-Chaussée	66
FICHE 21 / Régler la hauteur de la construction	68
FICHE 22 / Appliquer le séquençage architectural	70
AMÉNAGER / CONSTRUIRE UN LOCAL D'ACTIVITÉ OU UN BÂTIMENT AGRICOLE	72
FICHE 23 / Où installer un local commercial ou d'activité	72
FICHE 24 / Construire un bâtiment d'activité	74
FICHE 25 / Construire un bâtiment agricole	76

PRÉSENTATION DU PLUI

? QU'EST-CE QUE LE PLUI ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de **planification réglementaire** à l'échelle des 28 communes de l'agglomération. Il étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUi permet l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

Il détermine le droit à bâtir sur l'ensemble des propriétés du territoire de l'Agglomération, à l'exception du secteur couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de La Rochelle, c'est-à-dire son centre historique.

Il s'impose à tous (particuliers, entreprises, administrations) et sert à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables...).

⚙️ COMMENT A-T-IL ÉTÉ ÉLABORÉ ?

Le PLUi, premier document d'urbanisme à l'échelle intercommunale de la Communauté d'agglomération de La Rochelle, a été approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil communautaire.

Il s'appuie sur de nombreuses études et met en lien des diagnostics qui ont permis de mieux connaître le territoire et les problématiques auxquelles il devra faire face dans les prochaines années.

À partir de là, les grandes orientations politiques du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont été définies à travers l'élaboration d'un document stratégique appelé « PADD », Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour devenir opérationnelles, les orientations générales du PADD ont été traduites dans les documents réglementaires du PLUi, c'est-à-dire les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique.

Les pièces réglementaires sont un outil créé pour atteindre les objectifs du PADD, la vision de l'agglomération de La Rochelle de demain.



1 Diagnostics

effectués sur le terrain avec les habitants et les usagers

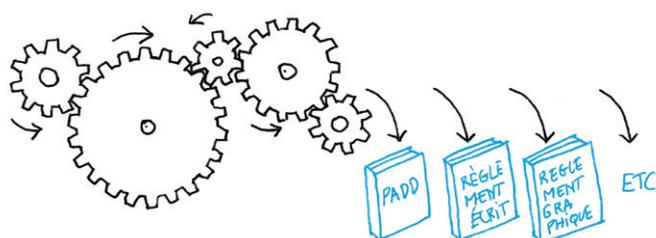
2 Débats

entre les élus des 28 communes pour définir un projet de territoire (PADD)

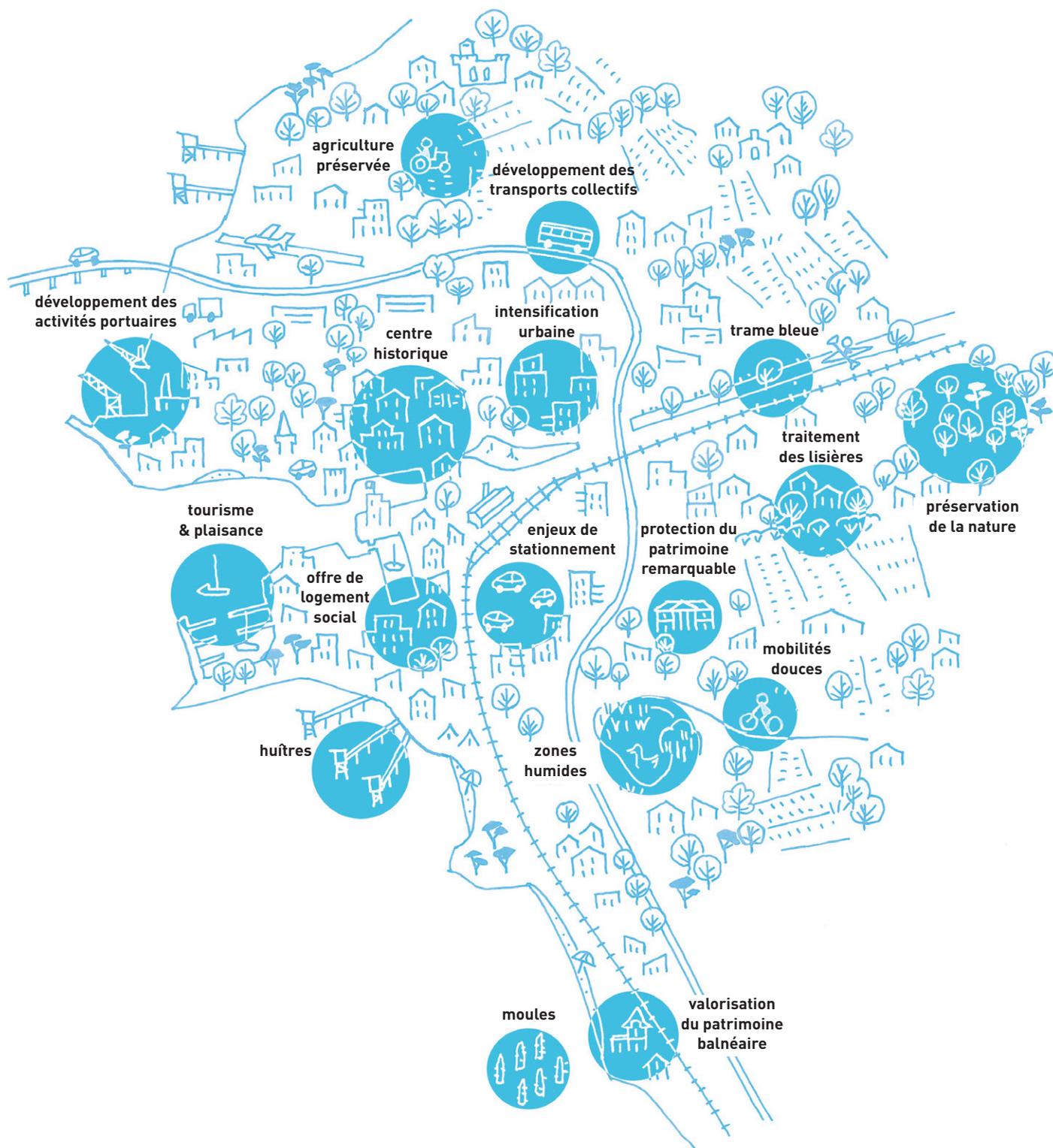


3 Documents réglementaires

élaborés par les services de la Communauté d'Agglomération



LE PLU : UN PROJET DURABLE POUR LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION



DE QUOI EST-IL CONSTITUÉ ?

Le PLUi, document de plus de 8 000 pages, réparti en **8 tomes** (chacun attribué d'une couleur), est constitué des pièces suivantes :



TOME 1 : Rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix d'organisation du territoire et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé. L'analyse de l'état initial de l'environnement et de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'agglomération, l'évaluation environnementale, la hiérarchisation des enjeux, l'explication des choix retenus et des orientations du projet de PLUi sont exposés dans ce tome.



TOME 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD constitue le socle du PLUi. Il présente la vision politique des 28 communes, leur stratégie de développement pour la Communauté d'Agglomération en matière : d'aménagement, d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'habitat, de déplacements, de communications numériques, de commerce, de développement économique et de loisirs.



TOME 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour devenir opérationnelles, les orientations générales du PADD doivent être traduites dans les documents réglementaires du PLUi, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il existe deux types d'OAP: les OAP spatialisées et les OAP thématiques. Les fiches N°4 et N°18 ci-après exposent plus précisément l'objet et le contenu des OAP.



TOME 4 : Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

L'objectif du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) est de décliner les orientations générales en matière de transports et déplacements de façon plus opérationnelle. Il comprend donc l'ensemble des actions, des mesures, des opérations, mais également des éléments d'information dont la mise en œuvre, programmée, permet de répondre aux orientations du PADD. Il correspond à l'ancien Plan de Déplacement Urbain (PDU).



**TOME 5 :
Règlement écrit et graphique**

Le règlement et le plan de zonage définissent l'usage et la constructibilité des sols, en fonction du projet de développement de l'Agglomération. Le PLUi découpe le territoire en plusieurs types de zones : les zones urbaines « U » à vocation mixte (habitat, équipements, commerces) ; les zones à urbaniser, dites « AU » (urbanisation future) ; les zones agricoles, appelées « A » et les zones naturelles et forestières, nommées « N ».

La délimitation de ces zones est consignée dans un document graphique, le plan de zonage. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone et de ses subdivisions en secteurs. Il définit les conditions de construction, de transformation ou d'aménagement : implantation des bâtiments, hauteur, stationnements, place de la nature, équipements, formes urbaines.



**TOME 6 :
Annexes informatives**

Elles regroupent les documents suivants :

- Ceux visés par l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme (périmètre de sursis à statuer, périmètre de préemption des espaces naturels sensibles et prescription archéologique) ;
- Ceux visés par l'article R.151-53 (Cartes d'aléas liés au risque de submersion, règlements locaux de publicité, pollution des sols) ;
- Le zonage et les notices d'utilisation des différents réseaux (assainissement, eau pluviale, eau potable) ;
- Les documents relatifs à l'accessibilité.



**TOME 7 :
Servitudes d'utilité publique**

Elles comprennent :

- Les plans des servitudes au 1/5000e ;
- Les notices explicatives associées ;
- Le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de La Rochelle ;
- Les Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvés.



**TOME 8 :
Pièces administratives**

Ce dernier tome rassemble les actes administratifs (Délibérations, Arrêtés...) liés aux différentes procédures d'évolution du PLUi (élaboration, modification, révision...)

1- CONNAÎTRE LA ZONE DU PLUI APPLICABLE

EN VERSION NUMÉRIQUE



Retrouver votre parcelle grâce à l'outil cartographique du site internet de l'agglo, agglo-larochelle.fr.

Vous pouvez utiliser le zoom, la géolocalisation ou la recherche par adresse pour vous situer sur la carte.

Télécharger la « Fiche d'informations d'urbanisme » :

En D - est indiquée la zone du PLUi dans laquelle est située votre parcelle.

En G - figurent les autres éléments spécifiques du PLUi à prendre en compte : OAP spatialisée, stationnement, mixité sociale...

EN VERSION PAPIER

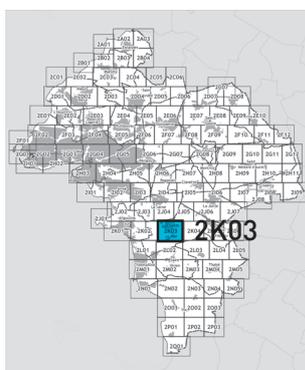


Consulter le plan de zonage au 1/2000e (pièce 5.2.1).

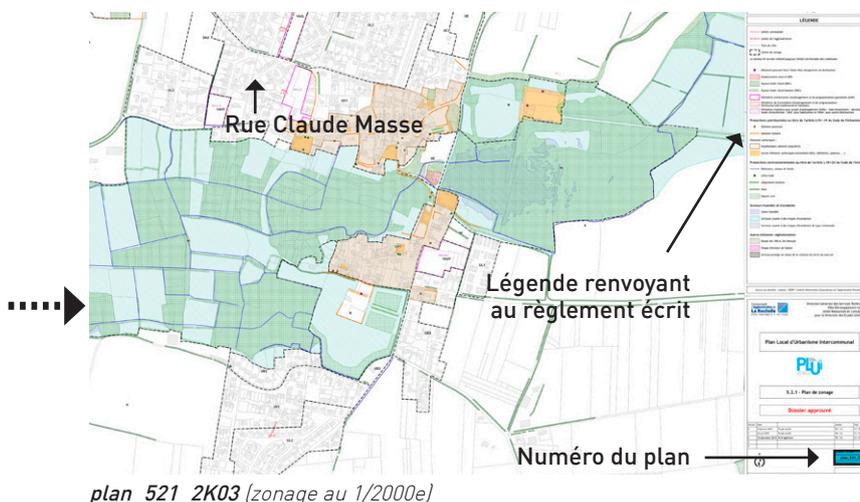
Ce plan est le document graphique principal à consulter. Il vous renseignera sur la zone du règlement écrit applicable à votre projet, les éventuelles protections (patrimoniales et/ou environnementales), et autres contraintes réglementaires.

Pour connaître le plan de zonage où se situe votre parcelle, vous devez préalablement consulter le plan de repérage (pièce 5.2.0). Le titre de chaque plan de zonage comporte l'intitulé du numéro figurant sur le plan de repérage.

Exemple ci-dessous : Le plan de zonage d'une habitation située rue Claude Masse à Salles-sur-Mer est nommé : plan_521_2K03



Pièce 5.2.0 - Plan de repérage



plan_521_2K03 (zonage au 1/2000e)

2- CONSULTER LES OAP

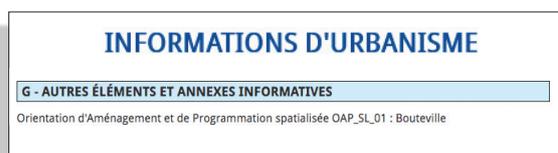
Les **OAP thématiques** (pièce 3.1.) vous aident à élaborer votre projet d'un point de vue qualitatif (cf. **FICHE 4**). Pour tous les projets, vous devez obligatoirement consulter celles relative à la mobilité, au paysage et à la trame verte & bleue et celle intitulée « Construire aujourd'hui ». L'OAP relative au patrimoine bâti s'applique uniquement pour les projets situés dans le périmètre repéré au plan de zonage pièce 5.2.1 (hachures marron) et pour les constructions répondant à l'architecture des années 50 ou repérées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les **OAP spatialisées** (pièce 3.2.) orientent les principes d'aménagement pour une opération d'ensemble (cf. **FICHE 18**).

EN VERSION NUMÉRIQUE



Si votre parcelle se situe dans le périmètre d'une OAP spatialisée, cette information sera indiquée dans la partie G- de la fiche d'information d'urbanisme.



Extrait de fiche d'information d'urbanisme

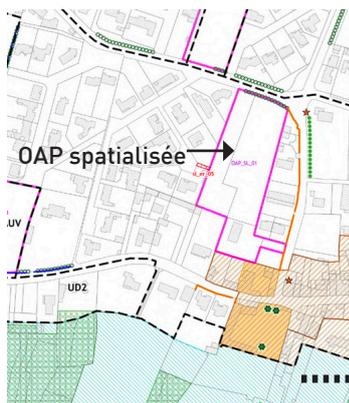
EN VERSION PAPIER



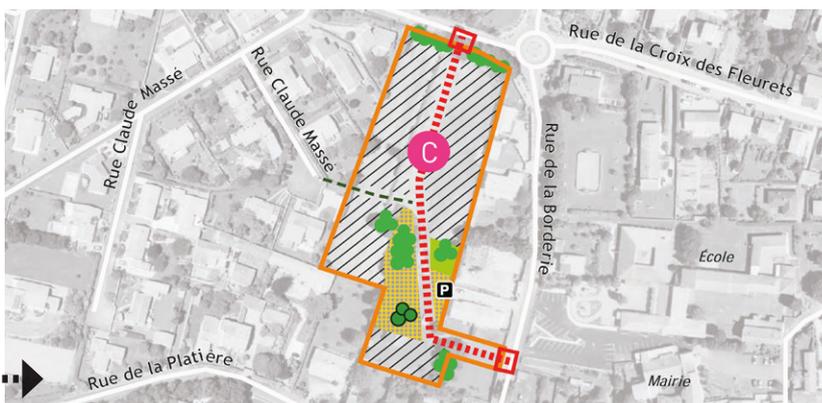
Les OAP sont repérées sur les plans de zonage (à l'échelle 1/2000e) par un contour rose et un code.

Pour connaître les obligations d'aménagement associées, vous devez consulter les pièces 3.2. Les OAP sont organisées par commune et vous devez ensuite vous reporter à l'OAP correspondant à votre numéro.

Exemple ci-contre : Le plan de zonage d'une parcelle située dans le périmètre d'une OAP spatialisée et le plan du parti d'aménagement correspondant, extrait du Tome 3.2.1 (habitat).



Pièce 5.2.1 - Plan de zonage



Pièce 3.2.1 - Extrait de l'OAP-SL-01 - Bouteville : parti général d'aménagement

3- CONSULTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit comporte un premier chapitre dont les règles sont applicables à toutes les zones du PLUi : ce sont les Dispositions communes.

Certaines règles ne sont communes qu'aux zones urbaines et à urbaniser, elles figurent au chapitre 2.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

Que puis-je construire ?

→ Concerne l'affectation des zones, la destination des constructions.

Comment le construire ?

→ Concerne les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales & paysagères.

Comment je m'y raccorde ?

→ Concerne la desserte, les équipements et les réseaux.

En fin de document, le lexique vous aidera à comprendre certains termes ou notions complexes. Tous les termes faisant l'objet d'une définition dans le lexique sont accompagnés d'un astérisque * dans le corps du règlement.

EN VERSION NUMÉRIQUE



Télécharger le règlement écrit (lien dans la fiche d'information d'urbanisme), ou directement sur le site internet de l'agglomération, page Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

EN VERSION PAPIER



Pour lire le règlement écrit, ouvrez la pièce 5.1. Le règlement écrit comporte des annexes (pièces à part) qui listent les emplacements réservés, le patrimoine remarquable protégé et les chartes architecturales d'Angoulins-sur-Mer, Châtelailon-Plage et Thairé.

4- COMPRENDRE LES OBLIGATIONS EN TERME DE MIXITÉS FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La **mixité fonctionnelle** permet d'accueillir des activités économiques comme des commerces dans des zones d'habitat. Elle impose des règles d'implantation en fonction de la destination des constructions : artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle... (cf. **FICHE 23**).

La **mixité sociale** consiste à imposer une part de logement social ou de logement en accession abordable qui s'applique uniquement pour les opérations de plusieurs logements (cf. **FICHE 16**).

EN VERSION NUMÉRIQUE



Elles sont indiquées en G - sur la fiche d'information d'urbanisme.

EN VERSION PAPIER



Pour connaître les secteurs de mixité fonctionnelle et les périmètres de mixité sociale, vous devez préalablement consulter le plan de repérage au 1/5000e (pièce 5.2.0). Comme pour le plan de zonage, vous obtiendrez le titre du plan associé. Lorsque vous connaissez le secteur de mixité sociale qui s'applique, vous devez consulter la partie 2.3 du chapitre 2 des dispositions communes du règlement écrit afin de connaître vos obligations en terme de pourcentage de logement social.



ASTUCE

Le titre du carroyage (A1, E2, G1...) au 1/5000e est identique pour le plan de mixité fonctionnelle et sociale, le plan du zonage stationnement, les plans des annexes et le plan des servitudes d'utilité publique.

5- CONNAÎTRE LES OBLIGATIONS EN TERME DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent répondre à des normes différentes selon leur localisation par rapport aux centralités et au réseau de bus et la destination des constructions (consulter la [FICHE 6](#)).

EN VERSION NUMÉRIQUE



La zone dans laquelle se trouve votre projet est précisée en G - sur la fiche d'information.

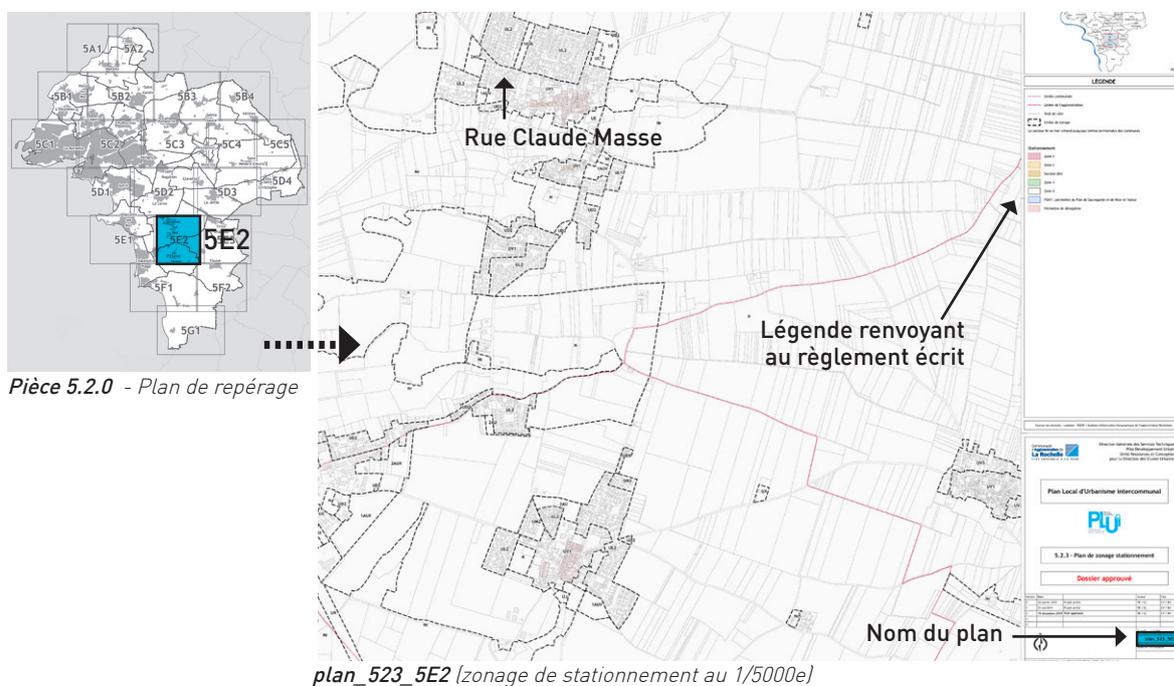
EN VERSION PAPIER



Après avoir regardé le plan de repérage (pièce 5.2.0), consulter le plan du zonage stationnement (pièce 5.2.3), puis la partie 1.8 du chapitre 1 des dispositions communes du règlement écrit afin de connaître vos obligations en terme de place de stationnement.

Exemple ci-dessous:

Le plan de zonage stationnement d'une habitation située rue Claude Masse à Salles-sur-Mer est nommé : plan_523_5E2



6- CONSULTER LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) ET LES ANNEXES

Des servitudes peuvent s'appliquer sur votre parcelle et peuvent contraindre votre projet de construction. Il est donc important de les consulter avant de concevoir votre projet.

Les obligations en terme de réseau d'assainissement, réseau d'eau potable et de gestion des eaux pluviales sont présentées dans les annexes.

EN VERSION NUMÉRIQUE



Elles sont indiquées en F - sur la fiche d'information.

EN VERSION PAPIER



Les plans des annexes (tome 06) et des SUP (tome 07) se consultent de la même manière que pour le plan des mixités fonctionnelle et sociale ou le zonage du stationnement.

Consulter préalablement le plan de repérage pour identifier le titre du plan au 1/5000e (*Pièce 5.2.0*).

Avant de déposer votre dossier auprès de votre Mairie, les services municipaux et ceux de l'Agglomération sont à votre disposition pour **des conseils et un premier avis** sur votre projet.

Des permanences sur rendez-vous sont organisées au **Service Urbanisme Réglementaire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle** (05 46 30 36 23 ou 62).

Pour toute demande de conseil, pensez à vous munir des documents liés à votre projet et de la référence cadastrale (disponible sur cadastre.gouv.fr).

Si vous avez besoin de conseils d'un architecte sur votre projet, vous pouvez contacter gratuitement le CAUE 17 (05 46 31 71 90).

? QUEL DOSSIER DÉPOSER ?

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra :

- Exiger le dépôt d'une autorisation : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ;
- Exiger le dépôt d'une déclaration préalable ;
- N'être soumis à aucune formalité d'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

Certaines communes ont rendu obligatoire le dépôt d'un permis de démolir et l'obtention d'une déclaration préalable en cas de changement de clôture. Pensez à vous renseigner auprès de votre mairie.

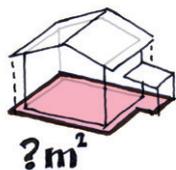
A noter que le permis de démolir est obligatoire dans tous les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir et les renseignements à fournir. **Les tableaux ci-dessous font la synthèse des cas les plus courants et vous informeront sur le type de dossier à déposer. La double page suivante illustre les pièces à fournir et en quoi consistent ces documents.**

Pour plus d'informations sur le type de formalité, le formulaire à utiliser et les renseignements à fournir, vous pouvez consulter le **cerfa N° 51434#09**.

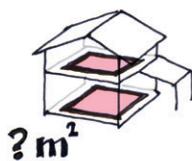
LES INFORMATIONS INDISPENSABLES À REGROUPER

Les formalités à remplir dépendent de quatre paramètres que vous devez préalablement connaître.



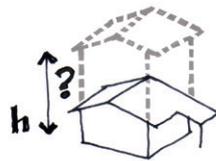
EMPRISE AU SOL

Surface construite à laquelle on ajoute débords de toitures, auvents...



SURFACE DE PLANCHER

Surfaces au sol des pièces à tous les étages hors escaliers.



HAUTEUR

Hauteur du bâtiment depuis le terrain naturel jusqu'au faitage ou à l'acrotère.



LOCALISATION / ZONAGE

Servitudes d'utilité publique, secteur protégé...

Formalités d'urbanisme en fonction des caractéristiques de votre projet :

	CONSTRUCTIONS NOUVELLES ayant :	En droit commun		En secteur protégé *	
		Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres	Hauteur ≤ 12 mètres	Hauteur > 12 mètres
≤ 5 m ²	Une emprise au sol ET une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R.421-2 a)	Déclaration préalable (article R.421-9 c)	Déclaration préalable (article R.421-11 a)	Permis de construire (article R.421-1)
> 5 m ²	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 5 m ² ET Une emprise au sol ≤ 20 m ² ET Une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable (article R.421-9 a)	Permis de construire (article R.421-1)		
> 20 m ²	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 20 m ²	Permis de construire (article R.421-1)			

* Secteur protégé : secteur sauvegardé, site classé, réserve naturelle, cœur d'un futur parc national et cœur de parc national

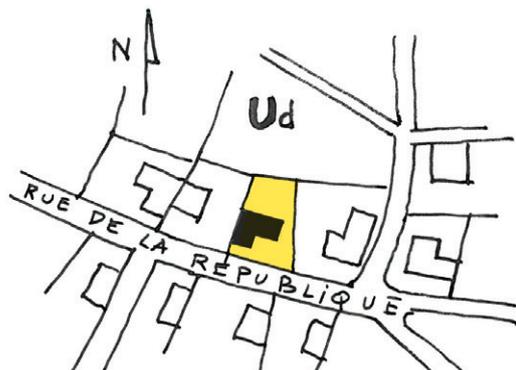
	EXTENSIONS, TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES Ayant pour effet de créer :	En droit commun	En Zone U du PLUI	
			Extension ayant pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 150 m ²	Extension n'ayant PAS pour effet de porter la surface de plancher ou l'emprise au sol totale au-delà de 150 m ²
≤ 5 m ²	Une emprise au sol ET une surface de plancher ≤ 5 m ²	Dispense (article R.421-13) sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet de modifier l'aspect extérieur du bâtiment existant (article R.421-17 a))		
> 5 m ²	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 5 m ² ET une emprise au sol ≤ 20 m ² ET une surface de plancher ≤ 20 m ²	Déclaration préalable [article R.421-17 f)]		
> 20 m ²	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 20 m ² ET une emprise au sol ≤ 40 m ² ET une surface de plancher ≤ 40 m ²	Permis de construire [article R.421-14 a)]	Déclaration préalable [article R.421-17 f)]	
> 40 m ²	Une emprise au sol OU une surface de plancher > 40 m ²	Permis de construire [article R.421-14 b)]		

⚙️ QUELLES PIÈCES FOURNIR ?

Le formulaire de déclaration préalable ou de permis de construire vous indique quelles pièces joindre à votre dossier ; voici **en quoi consistent ces documents**. La liste ci-après n'est pas exhaustive, des cas particuliers peuvent nécessiter des pièces complémentaires.

PIÈCES OBLIGATOIRES POUR TOUS LES PROJETS

LE PLAN DE SITUATION



Il sert à situer votre terrain sur la commune.

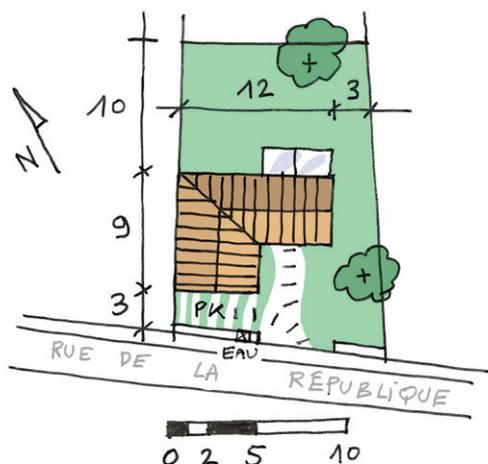
Le plan doit être au format A4.

L'échelle doit être comprise entre 1/5000e et 1/25000e. (1/5000e → 1 cm = 50 m ; 1/25000e → 1 cm = 250 m).

Il doit comporter l'indication du nord, des repères pour localiser votre terrain ainsi que le nom des voies qui le desservent.

Si possible, indiquez aussi à quelle zone du PLUi appartient votre terrain.

LE PLAN DE MASSE



Il représente la future construction sur le terrain, vue d'en haut, en incluant les éléments de contexte.

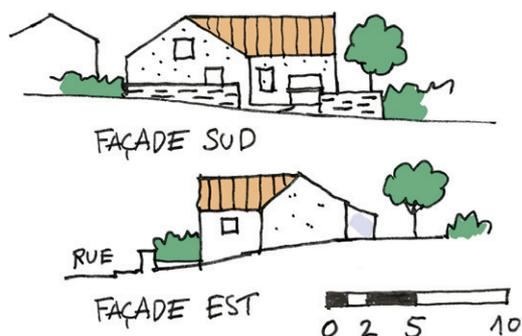
Le plan doit comporter :

- l'orientation (le nord),
- les dimensions de la construction et les distances par rapport aux limites du terrain (en mètres),
- les bâtiments existants à conserver ou à démolir,
- l'emplacement des réseaux : eaux, électricité, assainissement,
- les plantations et les clôtures,
- les places de stationnement et les accès.

L'échelle doit être comprise entre 1/50e et 1/500e. (1/50e → 1 cm = 0,50 m ; 1/500e → 1 cm = 5 m).

Sur les parcelles concernées par le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux, destiné à identifier les zones à risque de submersion) : fournir un plan côté en altimétrie NGF pour vérifier la conformité avec les cotes de référence.

LES PLANS DE FAÇADES



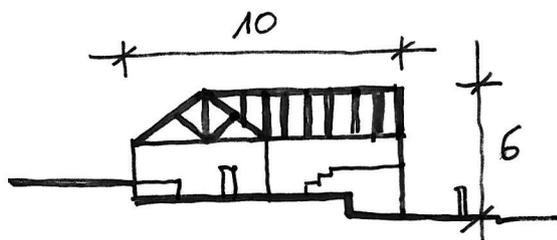
Ils montrent l'aspect extérieur de la construction et doivent permettre de vérifier notamment les dimensions, les matériaux apparents et les couleurs.

Leur échelle doit être comprise entre 1/100e et 1/50e (1/100e → 1 cm = 1 m ; 1/50e → 1 cm = 0,5 m).

Ils doivent également comporter une échelle pour lire les dimensions, ainsi que l'indication de l'orientation de chaque façade (nord, sud, est...).

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES : À FOURNIR SELON VOTRE PROJET ET SA SITUATION

LA COUPE



Dessinez au moins une coupe de la construction, permettant de montrer l'accès et l'adaptation au terrain.

Indiquez les hauteurs de la construction par rapport au terrain avant travaux et le traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, terrasses, plantations).

L'échelle doit être comprise entre 1/100e et 1/50e. (1/100e → 1 cm = 1 m ; 1/50e → 1 cm = 0,5 m).

Reportez la position de la coupe sur le plan de masse.

LES PHOTOGRAPHIES

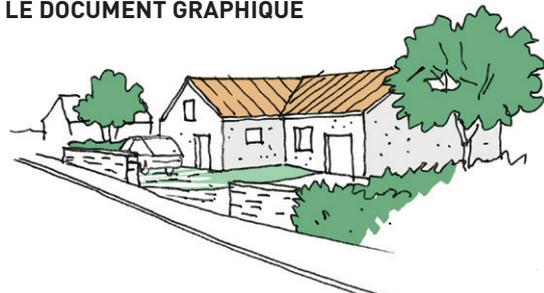


Elles montrent le terrain dans le paysage proche et lointain.

Prenez au moins 2 photographies du terrain ou de la construction, tels qu'ils sont actuellement, l'une de loin, l'autre de près.

Reportez les points de prises de vues sur le plan de situation et/ou sur le plan de masse.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE



Il doit montrer comment le projet sera vu dans le paysage depuis le domaine public.

À partir d'une photo de l'état existant du terrain, vous pouvez élaborer au choix :

- 1 croquis à la main,
- 1 montage photographique,
- 1 simulation Informatique.

LA NOTICE



C'est un texte qui vous permet notamment de préciser les éléments de votre projet ne figurant pas sur les documents graphiques.

La notice comporte deux parties :

1) Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords (constructions, végétation, paysage existant...)

2) Présentation du projet :

- Quel aménagement est prévu pour le terrain ?
- Comment sont prévus l'implantation, l'organisation et le volume des constructions nouvelles par rapport aux constructions ou paysage avoisinants ?
- Comment sont traités les accès (aux aires de stationnement notamment) et les limites de terrain (clôtures, végétaux...) ?
- Quels sont les matériaux et les couleurs utilisés ?
- Comment sont traités les espaces libres (plantations) ?
- Comment est calculé le coefficient de biotope (les différents types utilisés) ?
- Les éléments existants sont-ils conservés et valorisés (mur, arbre...) ?



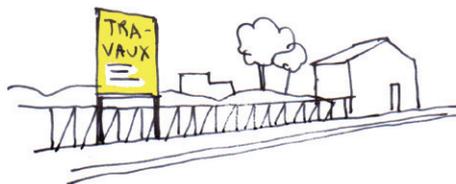
Il peut être intéressant d'indiquer dans votre notice en quoi votre projet respecte les OAP, à quel modèle se réfère le projet de construction et expliciter les raisons de ce choix.

🔧 OÙ DÉPOSER LA DEMANDE D'URBANISME ?



DÉPOT

Le dépôt du dossier se fait à la mairie de la commune où se situe le bien, tout comme les éventuelles pièces complémentaires demandées.



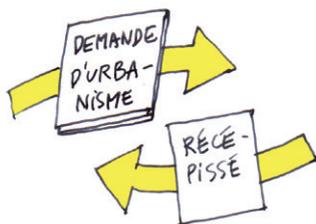
AFFICHAGE

Dès l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de l'afficher sur le terrain de façon visible depuis la rue, afin d'informer les tiers. Cela déclenche le délai de recours de 2 mois.

Ce panneau doit être conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du Code de l'Urbanisme, le modèle est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement.

De même, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible depuis la voie doit être affiché sur le terrain pour décrire le projet.

🔧 QUELS SONT LES DÉLAIS D'INSTRUCTION ?



RÉCÉPISSÉ

Au moment du dépôt de votre dossier en mairie, un récépissé vous sera remis. C'est ce document, à conserver, qui fait foi pour le démarrage du délai d'instruction de votre demande.

Dans le cas d'une demande de pièces complémentaires parce que votre dossier est incomplet (ce qui arrive couramment), le délai d'instruction repartira à compter de la réception par l'administration des pièces demandées.



DÉLAI D'INSTRUCTION

Les délais de droit commun :

- déclaration préalable : 1 mois
- permis de démolir : 2 mois
- permis de construire une maison individuelle : 2 mois
- autres permis de construire : 3 mois
- permis d'aménager : 3 mois

Ce délai peut être majoré dans certains cas pour mettre en oeuvre une formalité administrative particulière (ex : consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, de l'Archéologie Préventive...).



RECOURS À L'ARCHITECTE

En règle générale, vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction. Cependant, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire si vous êtes un particulier et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- Une construction à usage autre qu'agricole (par exemple, une habitation) dont la surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- Une extension, soumise à permis de construire, d'une construction à usage autre qu'agricole, si, le cas échéant, la surface de plancher de cette extension nouvellement créée n'a pas pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction au-delà de 150 m².

LES CADRES DE VIE : LES MODÈLES D'IMPLANTATION ET D'INSERTION

? QU'APPELLE-T-ON LES « MODÈLES » ?

Un travail approfondi d'observation et d'analyse du bâti et des paysages existants sur l'agglomération a permis d'identifier les « cadres de vie » singuliers présents sur le territoire.

Cette approche dans le règlement doit permettre à chaque zone de se bonifier ou de renforcer son caractère en s'appuyant sur le patrimoine bâti existant, afin de conforter la qualité du cadre de vie de l'agglomération, notamment par l'harmonie des paysages de ses rues.

Le repérage des cadres de vie a ainsi conduit à l'identification de **sept modèles**, soit sept manières différentes d'aménager et de construire, dépendantes du paysage offert depuis la rue.

Les prescriptions réglementaires des « modèles » définissent :

- les implantations par rapport aux voies ou emprises publiques ;
- la composition et l'ordonnancement des volumes bâtis dont les extensions, les annexes ;
- le traitement des accès et des clôtures depuis les voies ;
- le traitement des espaces non bâtis.

Les prescriptions réglementaires des modèles peuvent varier selon la zone (UM, UV, etc...) dans laquelle le projet se situe.

Ainsi, les 7 modèles initiaux sont déclinés sur 9 zonages, avec des variantes en catégorie A (maison) ou B (immeuble) sur les zones UU(+) et 1AU0.

Ces règles s'appliquent :

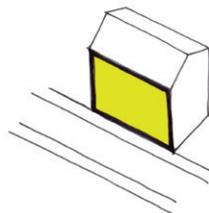
- le long des voies publiques ou privées,
- le long des voies existantes ou à créer,
- le long des emprises publiques telles que piste cyclable ou liaison piétonne.



Les constructions doivent respecter l'un des modèles admis dans la zone : le porteur de projet choisit le modèle le plus adapté à son cas particulier et doit en faire la démonstration. Ce choix offre plusieurs possibilités d'optimiser l'implantation du projet sur sa parcelle (ensoleillement, stationnement, présence végétale, ambiance de la rue, préservation d'éléments de patrimoine...).

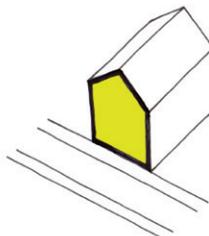
FAÇADE SUR RUE

L'une des façades principales de la construction **principale** doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.



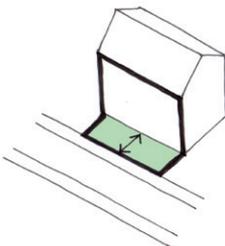
PIGNON SUR RUE

L'une des façades **secondaires** de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.



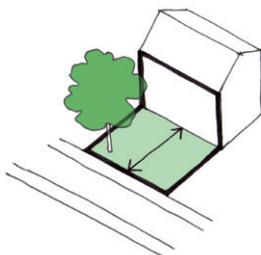
JARDINET À L'AVANT

Construction avec un recul restreint depuis la voie. L'espace vert ainsi dégagé doit être majoritairement planté.



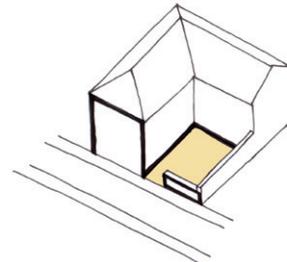
JARDIN À L'AVANT

Construction avec un recul plus important depuis la voie. L'espace vert ainsi dégagé doit être majoritairement planté et contenir un ou des arbres.



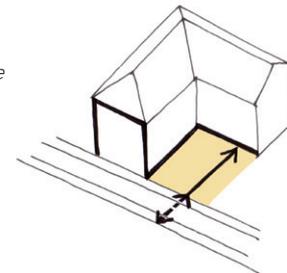
MAISON SUR COUR

Dégagement d'une cour au contact de la voie d'une superficie et d'une largeur minimale, la cour doit être bordée par des bâtiments ou des murs.



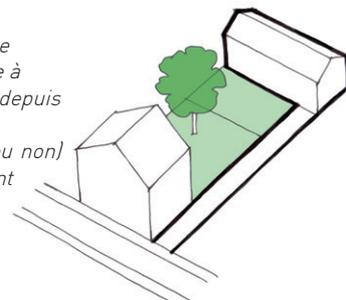
MAISON OUVERTE

Dégagement d'un espace libre directement accessible depuis la voie. Modèle adapté lorsque la largeur de la voie est réduite, pour permettre les manœuvres de stationnement.



SECOND RANG

Construction implantée sur une parcelle située à l'arrière et **accessible** depuis la rue par une annexe, un passage (couvert ou non) ou un porche traversant la construction de premier rang.

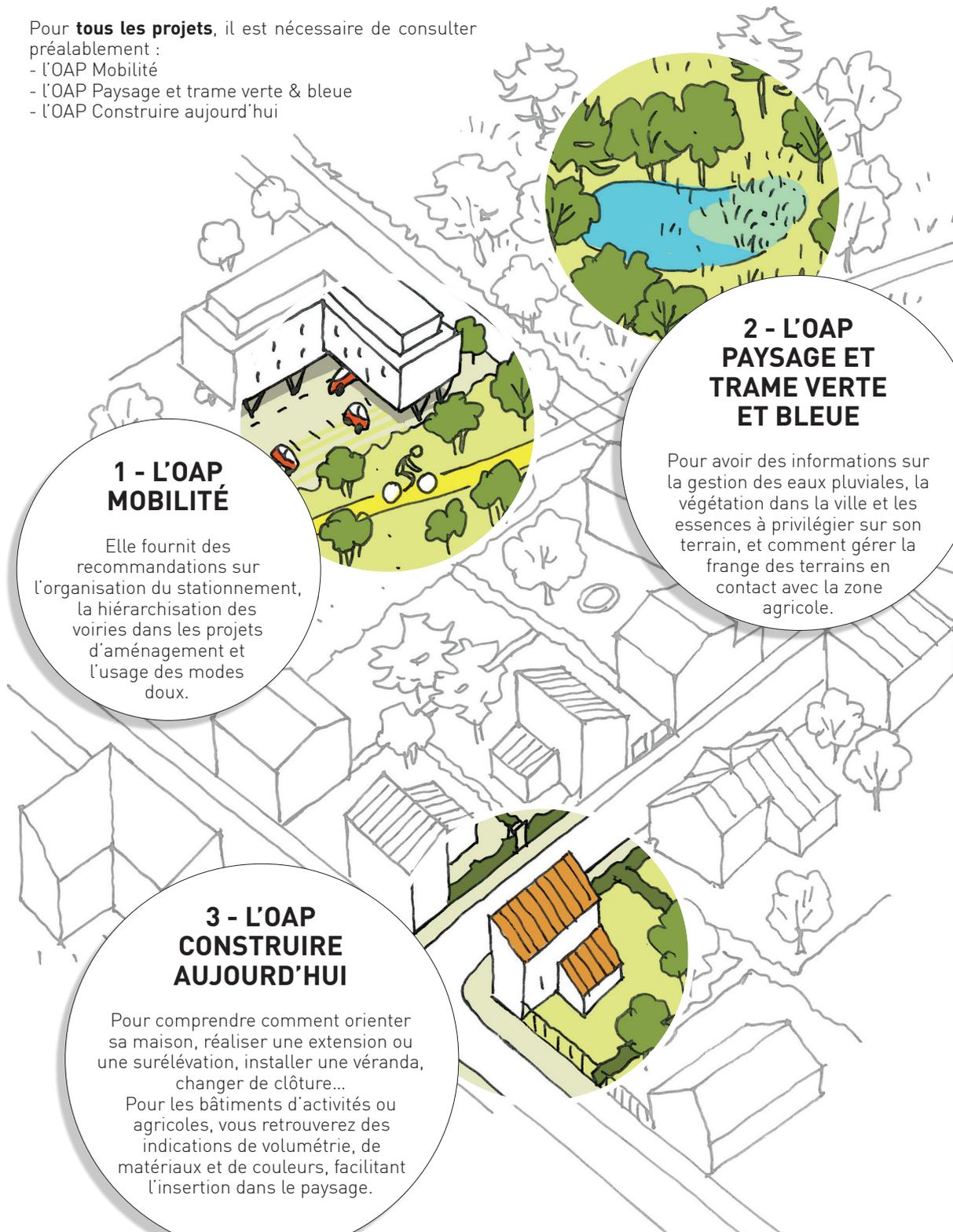


Les modèles ne s'appliquent pas le long des cours d'eau, des voies ferrées ou des fossés.

? Les OAP thématiques (**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation), vous aident à élaborer un projet en harmonie avec les objectifs du PLUi.

Pour **tous les projets**, il est nécessaire de consulter préalablement :

- l'OAP Mobilité
- l'OAP Paysage et trame verte & bleue
- l'OAP Construire aujourd'hui



1 - L'OAP MOBILITÉ

Elle fournit des recommandations sur l'organisation du stationnement, la hiérarchisation des voiries dans les projets d'aménagement et l'usage des modes doux.

2 - L'OAP PAYSAGE ET TRAME VERTE ET BLEUE

Pour avoir des informations sur la gestion des eaux pluviales, la végétation dans la ville et les essences à privilégier sur son terrain, et comment gérer la frange des terrains en contact avec la zone agricole.

3 - L'OAP CONSTRUIRE AUJOURD'HUI

Pour comprendre comment orienter sa maison, réaliser une extension ou une surélévation, installer une véranda, changer de clôture...

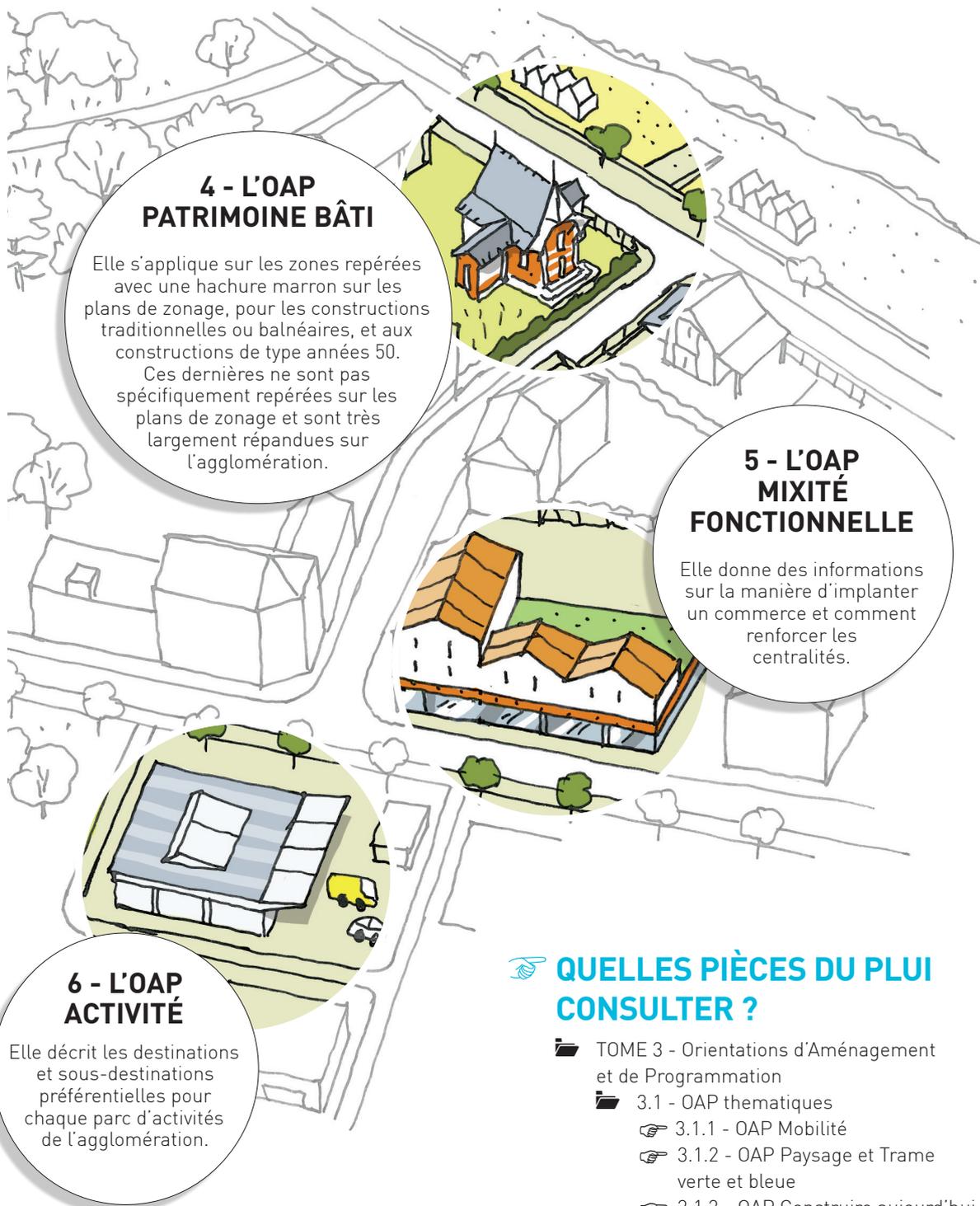
Pour les bâtiments d'activités ou agricoles, vous retrouverez des indications de volumétrie, de matériaux et de couleurs, facilitant l'insertion dans le paysage.



Attention, certaines règles figurant dans l'OAP Construire aujourd'hui sont prescriptives.

👁 Les autres OAP sont spécifiques à certains projets.

L'OAP Patrimoine bâti s'applique obligatoirement dès que le projet se situe dans un secteur patrimonial.



👉 QUELLES PIÈCES DU PLUi CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 👉 3.1.1 - OAP Mobilité
 - 👉 3.1.2 - OAP Paysage et Trame verte et bleue
 - 👉 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 👉 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
 - 👉 3.1.5 - OAP Mixité fonctionnelle
 - 👉 3.1.6 - OAP Activités

⚠ Attention, certaines règles figurant dans l'OAP Patrimoine bâti sont prescriptives (encadrés gris foncé).

AMÉNAGER ET PLANTER/ LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

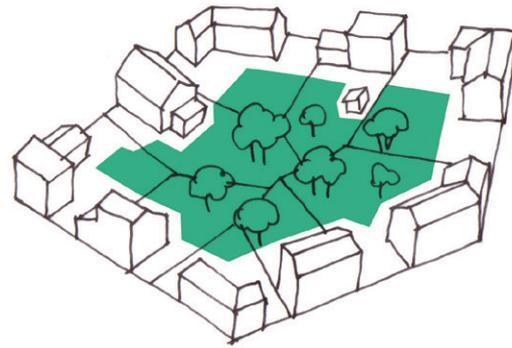
INTERVENIR SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS

🎯 QUEL EST L'OBJECTIF ?

Les espaces verts privés participent au paysage de la rue et apportent de la végétalisation à un espace public parfois très minéral. Le rapport à la rue est plus agréable.

Les espaces verts, les arbres et les plantations permettent de lutter efficacement contre les îlots de chaleur et les effets indésirables de l'imperméabilisation des sols, en particulier concernant l'infiltration et la gestion des eaux de pluie.

En outre, ils peuvent aider à la reconstitution d'écosystèmes et permettre le développement de la biodiversité dans nos espaces urbains.



Nos fonds de jardins assemblés les uns aux autres participent à reconstituer de petits écosystèmes durables.

? QU'EST-CE QUE LE COEFFICIENT DE BIOTOPE ?

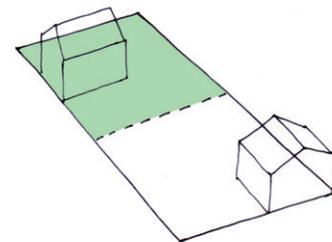
Le coefficient de biotope est une superficie minimale à respecter (en m²) pour favoriser le développement de la biodiversité en ville ainsi que l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

En fonction du type de surface utilisé, ou substrat, le développement du végétal sera plus ou moins important. De même, l'infiltration des eaux de pluie dans le sol sera plus ou moins efficace.

Pour cela, à chaque type de surface est associé un coefficient pondérateur permettant de déterminer une part du coefficient de biotope atteint.

La somme des biotopes de tous les types de surfaces doit atteindre la superficie minimale fixée au PLUi.

TYPE DE SURFACE	COEF.
Type 1 - Espaces verts en pleine terre	1
Type 2 - Surfaces EBC ou EVP (*) en pleine terre	1,2
Type 3 - Arbres existants conservés (pleine terre)	1,2
Type 4 - Surfaces imperméables + terre végétale 80 cm	0,7
Type 5 - Surfaces imperméables + terre végétale 20 cm	0,6
Type 6 - Surfaces imperméables + terre végétale 10 cm	0,5
Type 7 - Matériaux perméables air / eau + infiltration eau de pluie	0,6
Type 8 - Matériaux partiellement perméables air / eau	0,4
Type 9 - Mur végétalisé (hauteur : 10 m du sol maxi)	0,2
Type 10 - Arbres plantés en pleine terre	1 (bonus de 10 m ² / arbre planté)



En cas de division parcellaire, le coefficient de biotope s'applique uniquement sur la parcelle divisée accueillant le futur projet.

(*) EBC = Espace Boisé Classé / EVP = Espace Vert Protégé (protections réglementaires sur le plan de zonage)

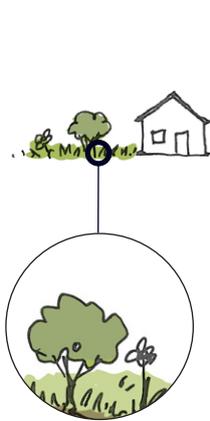


Si votre terrain se trouve en périmètre protégé (ABF, ZPPAUP, EVP, EBC...), des modalités spécifiques de déclarations peuvent s'appliquer. Renseignez-vous auprès de votre commune.

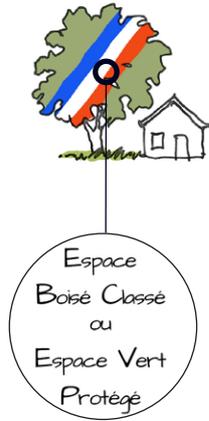
AMÉNAGER ET PLANTER/ LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

LES TYPES DE SURFACES FAVORABLES À LA NATURE

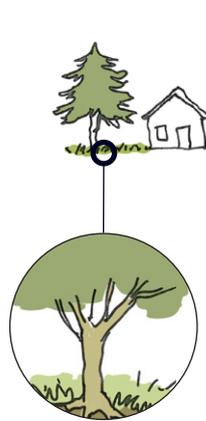
INTERVENIR SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS



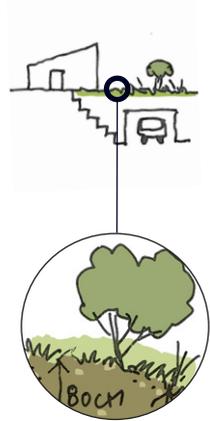
TYPE 1
Espaces verts en pleine terre (aucune construction en sous-sol)
COEFFICIENT 1



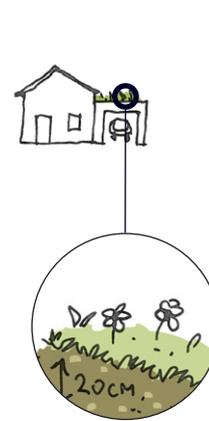
TYPE 2
Surfaces EBC (Espace Boisé Classé) ou EVP (Espace Vert Protégé) en pleine terre (aucune construction en sous-sol)
COEFFICIENT 1,2



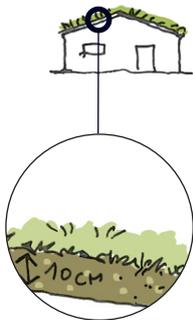
TYPE 3
Arbres existants conservés
COEFFICIENT 1,2



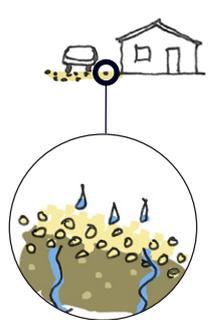
TYPE 4
Jardin planté sur dalle (surface imperméable). Terre végétale épaisseur minimum : **80 cm** (permet de planter des arbres)
COEFFICIENT 0,7



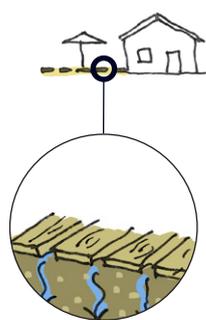
TYPE 5
Jardin planté sur dalle (surface imperméable). Terre végétale épaisseur minimum : **20 cm** (permet de planter des arbustes, par exemple en toiture végétalisée intensive)
COEFFICIENT 0,6



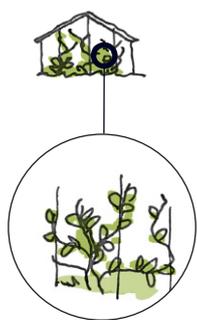
TYPE 6
Toitures végétales et dalles plantées. Terre végétale épaisseur minimum : **10 cm** (permet de planter des sedums ou des vivaces), par exemple en toiture végétale extensive
COEFFICIENT 0,5



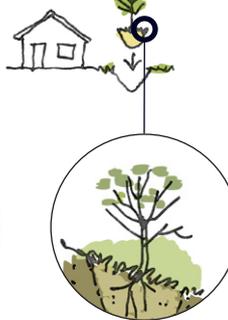
TYPE 7
Surfaces perméables air / eau + infiltration eaux de pluie (gravier, cailloux, dalles sans joints étanches, sable, ardoise, copeaux de bois, galets, pas japonais, traverses de bois ou en pierre...)
COEFFICIENT 0,6



TYPE 8
Surfaces semi perméables air / eau (platelages & caillebotis bois, dallages ajourés, lame de terrasse, dalle clipsable, enrobé drainant, béton poreux, dalle alvéolée engazonnée, pavé autoblocant sans joint...)
COEFFICIENT 0,4



TYPE 9
Mur végétalisé. Hauteur maxi : **10 m**
COEFFICIENT 0,2



TYPE 10
Arbre planté en pleine terre. **BONUS 10 m²** à ajouter à la surface de pleine terre (coefficient 1) sur laquelle est planté l'arbre.



Les carrelages extérieurs, gazon synthétiques, pavés avec joints ou enrobés ne génèrent pas de coefficient de biotope.

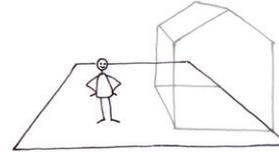
AMÉNAGER ET PLANTER/ LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

COMMENT CALCULER LE COEFFICIENT DE BIOTOPE ?

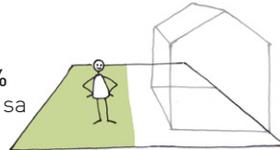
EXEMPLE

1/ Identifier la règle

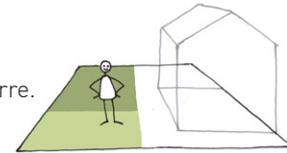
M. Dupont fait construire sa maison sur une parcelle située en **zone UD2**. Il trouve, dans le règlement écrit de la zone (article 5.1), les obligations pour son projet.



→ Obtenir un coefficient de biotope correspondant à **40%** au moins de la superficie de sa parcelle...



...dont **60%** en pleine terre.



2/ Déterminer l'objectif à atteindre

La parcelle a une superficie de **194 m²**.

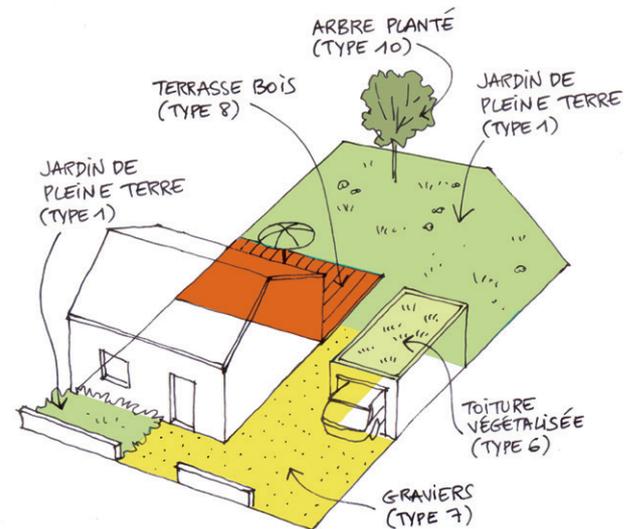
M. Dupont doit donc créer au minimum :

→ coefficient de biotope tout substrat confondu = $194 \times 40\% = 78 \text{ m}^2$

→ pleine terre = $78 \times 60\% = 47 \text{ m}^2$

Pour atteindre son objectif, M. Dupont a le choix d'aménager ses espaces libres et son projet de construction de plusieurs façons :

- jardin en pleine terre,
- gravier,
- toiture végétalisée,
- etc.



3/ Calculer le coefficient de biotope

Pour chacun de ces types d'aménagement, un coefficient pondérateur est appliqué en fonction de la part de biodiversité en ville qu'il permet de développer.

TYPE DE SURFACE	SURFACE BRUTE	COEF.	SURFACE BIOTOPE
Type 1 - Espaces verts en pleine terre	96 m ²	1	96 m ²
Type 6 - Toiture du garage végétalisée	12 m ²	0,5	6 m ²
Type 7 - Sol graviers	18 m ²	0,6	10,8 m ²
Type 8 - Terrasse bois	16 m ²	0,4	6,4 m ²
Type 10 - 1 arbre planté	-	1	10 m ²
TOTAL			129,2 m²

Avec **129,20 m² de biotope** dont **96 m² de pleine terre**, M. Dupont satisfait aux exigences du secteur UD2

AMÉNAGER ET PLANTER/ LE COEFFICIENT DE BIOTOPE

👁️ EXEMPLES DE SUBSTRATS ET LEURS COEFFICIENTS ASSOCIÉS

Il peut être parfois difficile de savoir si un revêtement de sol correspond au coefficient de type 7 (matériau perméable) ou au coefficient de type 8 (matériau *partiellement* perméable).

Les exemples ci-dessous permettent d'aider à distinguer les deux. Ces sols sont parmi les plus couramment proposés par les enseignes de jardinage ou de bricolage.



TYPE 7
Copeaux de bois



TYPE 8
Dalles alvéolées enherbées



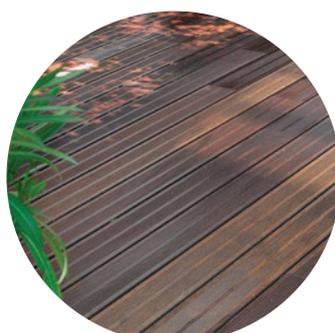
TYPE 7
Pas japonais



TYPE 8
Pavés autobloquants enherbés ou gravillonnés



TYPE 7
Cailloux blancs



TYPE 8
Terrasse bois



TYPE 7
Dalles sans joints



TYPE 8
Dalles bois

photo dalles bois © Leroy Merlin

AMÉNAGER ET PLANTER/ LES JARDINS

INTERVENIR SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS

⚠ À QUOI FAUT-IL FAIRE ATTENTION ?

Tout végétal doit être choisi en imaginant sa taille adulte et adapté :

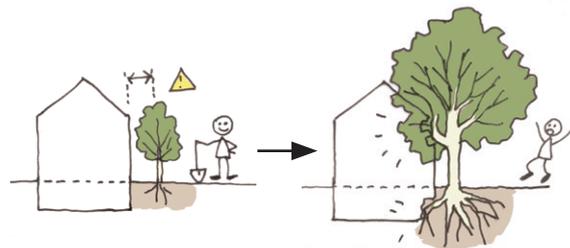
- à l'espace disponible du jardin ;
- aux conditions naturelles : ensoleillement, exposition au vent, nature du sol.

Deux données sont essentielles :

- le développement du houppier (partie aérienne de l'arbre) est équivalent à sa hauteur ;
- le développement racinaire est équivalent en surface au développement du houppier ;

Un arbre devra donc être planté à distance d'une construction correspondant à sa hauteur à taille adulte.

Penser enfin à éviter les espèces exotiques envahissantes (certains bambous...) et les espèces allergisantes (bouleau, cyprès...) ou toxiques (Cytise faux ébénier).



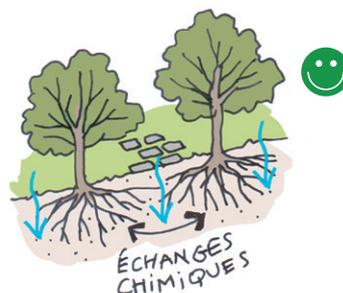
⚙️ PLANTER UN ARBRE (TYPE 10)

La fosse minimale de plantation pour un arbre ne doit pas être inférieure à 0,5 m³, et 1 m³ pour un arbre de plus de 15 m de hauteur ;

- parmi les arbres de 4 à 8 m : arbousiers, cornouillers, pommiers, tamaris, cognasiers, amandiers, pruniers (certaines essences) ;

- parmi les arbres de 8 à 15 m : alisiers, chênes pubescents, chênes verts, érables champêtres, noyers communs, ormes champêtres, poiriers commun, figuiers ;

- parmi les arbres de plus de 15 m de hauteur : chênes, merisiers, peupliers noirs, trembles, saules blancs, charmes, pins maritimes, pins d'Autriche, tilleuls, séquoias, cèdres...



*Maintenir la liaison du système racinaire entre les arbres permet d'assurer une continuité de la **trame brune**. Celle-ci, bien qu'invisible, participe autant à préserver la biodiversité que les trames verte et bleue.*

⚙️ PLANTES GRIMPANTES ET MURS VÉGÉTALISÉS (TYPE 9)

Les plantes grimpantes permettent d'apporter de la verdure en milieu urbain, parfois sur des surfaces importantes mais avec un minimum d'emprise au sol. Les supports possibles sont très variés : murs, câblages, treillis, portiques, pergolas, pylônes....



VÉGÉTALISER DEVANT CHEZ SOI

N'hésitez pas à planter devant chez vous : grimpantes sur les façades, roses trémières en plein soleil, capillaires à l'ombre, donneront des couleurs et de la douceur à nos rues ! Les services techniques de l'agglomération et de la ville de La Rochelle sont à votre disposition si vous souhaitez vous lancer dans cette entreprise pour vous donner une gamme d'essences locales.

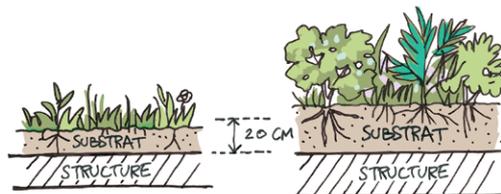


AMÉNAGER ET PLANTER/ LES JARDINS

CONSTRUIRE UNE TOITURE VÉGÉTALISÉE (TYPES 4-5-6)

Végétaliser les surfaces minérales « stériles » a de nombreux avantages : isolation thermique et acoustique, régulation et absorption des eaux de pluie (toiture stockante).

Le type de coefficient de biotope dépendra de l'épaisseur de terre végétale que permet la résistance et l'étanchéité de la structure : entre 10 et 20 cm d'épaisseur ce sera un tapis de plantes couvre-sol peu exigeantes, au-delà de 20 cm on peut envisager des plantations plus variées qui accueilleront les insectes pollinisateurs comme les abeilles.

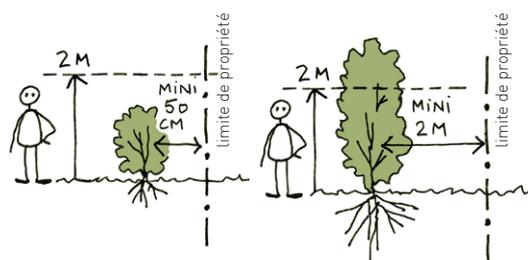


PLANTER UNE HAIE (TYPE 1)

En complément ou à la place de votre clôture, vous pouvez planter une haie sur vos limites séparatives ou en limite de l'espace public afin de végétaliser votre rue tout en préservant votre logement des vues des passants.

Vous avez le choix entre :

- une haie taillée sur ses 3 côtés : elle a un aspect plus urbain. Privilégiez un mélange de plusieurs essences locales dont certaines avec des feuilles persistantes pour que votre haie reste occultante toute l'année ;
- une haie libre : elle a un aspect plus naturel, constituée d'arbustes d'essences et de hauteurs différentes qui apportent une variété de fleurs et de feuillages. Elle filtre moins la vue, selon les saisons, et la délimitation de l'espace public est plus floue.



Les haies de hauteur inférieure à 2 m peuvent être implantées à 0,50 m minimum de la limite privative, leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille.

Les végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne peuvent être implantés à moins de 2 m de la limite privative.



Une haie d'essences variées permet le développement d'une meilleure biodiversité floristique et faunistique.



La Chapelle-Thouarault (35)

QUELLES PIÈCES DU PLU CONSULTER ?

- ☞ TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - ☞ 3.1 - OAP thématiques
 - ☞ 3.1.2 - OAP Paysage et Trame verte et bleue
 - ☞ FICHE 6 - La végétation
 - ☞ FICHE 8 - Préserver et développer l'armature verte urbaine
 - ☞ 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
 - ☞ Chaque type de bâti identifié comporte une fiche sur les jardins.
- ☞ TOME 5 - Règlement
 - ☞ 5.1 - Règlement écrit
 - ☞ CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - ou ☞ CHAPITRE 4 - Zones à urbaniser
 - ☞ Votre zone (UD, UM, UV...)
 - ☞ Article 5
 - ☞ Lexique



Les haies plantées sur deux rangs en quinconce font d'efficaces brises-vent.

GÉRER LE STATIONNEMENT

QUEL EST L'OBJECTIF ?

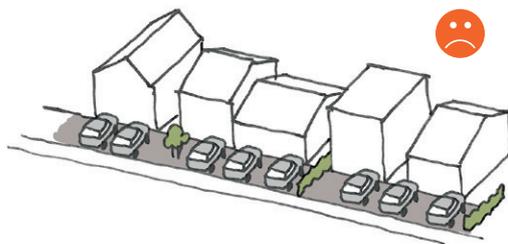
La création de places de stationnement des véhicules est une obligation réglementaire pour :

- les nouvelles constructions,
- le changement de destination (commerce vers habitat par exemple),
- en cas de création de nouveaux logements.

Elle doit être assurée sur la parcelle du projet, sauf en cas d'opération d'ensemble.

Parce qu'il est indispensable de limiter l'imperméabilisation des sols pour infiltrer les eaux de pluie et de faire revenir la nature en ville, le PLUi propose un ensemble de dispositions permettant de concilier la fonctionnalité du parking avec les enjeux tant environnementaux que de valorisation du paysage de la rue.

Le PLUi ambitionne d'apporter de la vie à la rue en éloignant les voitures et en redonnant des espaces sécurisés aux piétons et aux enfants.



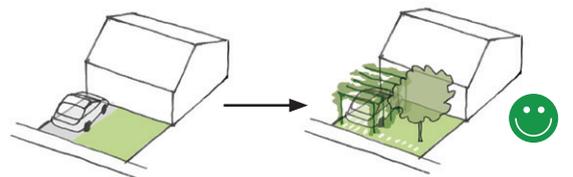
POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE

L'emplacement de la (ou des) place(s) de stationnement dépendra du **modèle** de construction choisi (cf. FICHE 3).

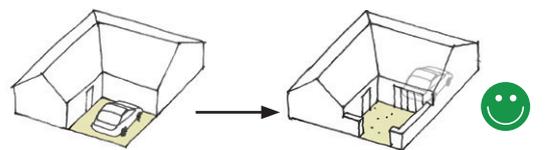
EN CAS DE PLACE EXTÉRIEURE

- Opter pour des places commandées (l'une derrière l'autre) plutôt que deux places ouvertes côte à côte,
- privilégier un revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie (type stabilisé, mélange terre-pierre, stationnement enherbé...). À noter : les revêtements perméables comptent dans votre **coefficient de biotope** (cf. FICHE 5) ;
- couvrir votre espace de stationnement par une pergola, un car-port... Cela permettra de mieux cadrer l'espace urbain et dissimulera la place de la voiture.

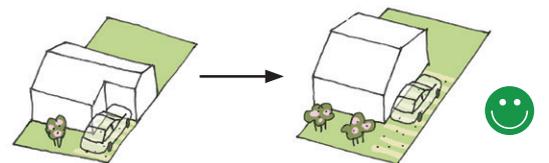
Exemples de modification d'implantation de stationnement ou de projet de construction pour se conformer aux **modèles** (cf. FICHE 3).



+ plantation d'un arbre
+ dissimulation végétale de la voiture
→ modèle jardin à l'avant



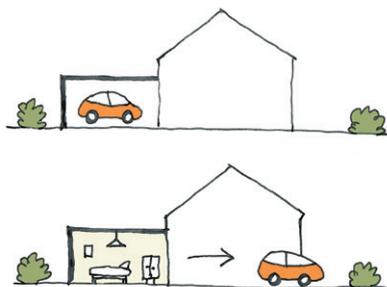
+ murs autour de la cour
+ place de parking dans le bâtiment
→ modèle maison sur cour



modification d'emprise pour permettre le stationnement latéral
→ modèle jardinier à l'avant

EN CAS DE CRÉATION DE GARAGE

Le projet doit être pensé en adéquation avec la forme de la maison et réalisé avec la même exigence qualitative. Voir la FICHE 15 sur les annexes.

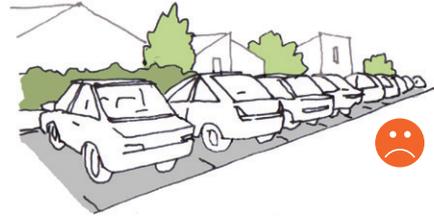


En cas de transformation de garage en espace habitable (pour faire une chambre, par exemple), assurez vous de conserver ou de créer suffisamment de places de stationnement sur votre parcelle.

POUR UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

DANS LE CADRE D'UN LOTISSEMENT

- Dissocier le stationnement de la parcelle habitée en aménageant des petites poches de stationnement paysager ou des parkings placettes qui serviront à plusieurs fonctions ;
- accompagner certaines voies structurantes par du stationnement longitudinal ;
- privilégier un revêtement perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie (type stabilisé, mélange terre-pierre, stationnement enherbé...) ;
- en cas de stationnement sur la parcelle privée, préférer l'emplacement dans le volume bâti ou une place extérieure couverte.



Atténuer l'impact des véhicules et des surfaces imperméabilisées en créant des alcôves végétales

DANS LE CADRE D'UN IMMEUBLE COLLECTIF

- installer le stationnement en rez-de-chaussée du bâtiment peut-être intéressant à condition de veiller à la qualité du traitement sur la rue (végétation, ouverture, filtre visuel de type claire-voie...) ;
- en cas de stationnement extérieur, mettre à distance les logements du rez-de-chaussée et offrir un cadre paysager, sans oublier un revêtement perméable.



Il existe aussi des obligations en matière de stationnement des vélos.



Les porteurs de projets publics ou privés soucieux de limiter leur nombre de places de stationnement sont invités à prendre contact avec le service Mobilité transport de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle afin de mettre en œuvre un plan de déplacement entreprise.
Contact au 05 46 30 36 55

? COMBIEN DE PLACES À RÉALISER ?

Le nombre de places à créer est défini dans le PLUi selon la destination ou sous-destination de la construction ainsi que le secteur concerné (4 zones).

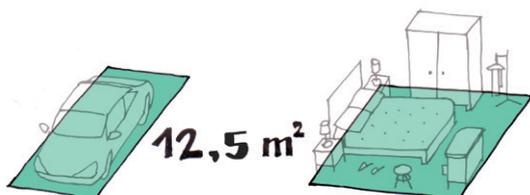
Les dimensions minimales du stationnement sont :

- place de stationnement en bataille : 5 m x 2,5 m
- place de stationnement en épi : 5 m x 2,20 m.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs ou piliers.



Le territoire est divisé en 4 secteurs géographiques auxquels sont associés des coefficients qui varient selon la destination de la construction (cf. FICHE1).



La surface d'une place de stationnement est équivalente à celle d'une pièce à vivre : une bonne raison de lui apporter un traitement qualitatif !



QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- TOME 5 - Règlement
 - 5.1 - Règlement Écrit
 - CHAPITRE 1 - Dispositions communes
 - ☞ Article 1.8 - Obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement
 - ☞ Lexique
 - 5.2.3 - Règlement graphique
 - ☞ Votre plan de zonage de stationnement

Pour les opérations d'ensemble :

- TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 3.1 - OAP thématiques
 - 3.1.1 - OAP Mobilités
 - ☞ FICHE 5 - Organiser les espaces de stationnement

GÉRER LES EAUX PLUVIALES

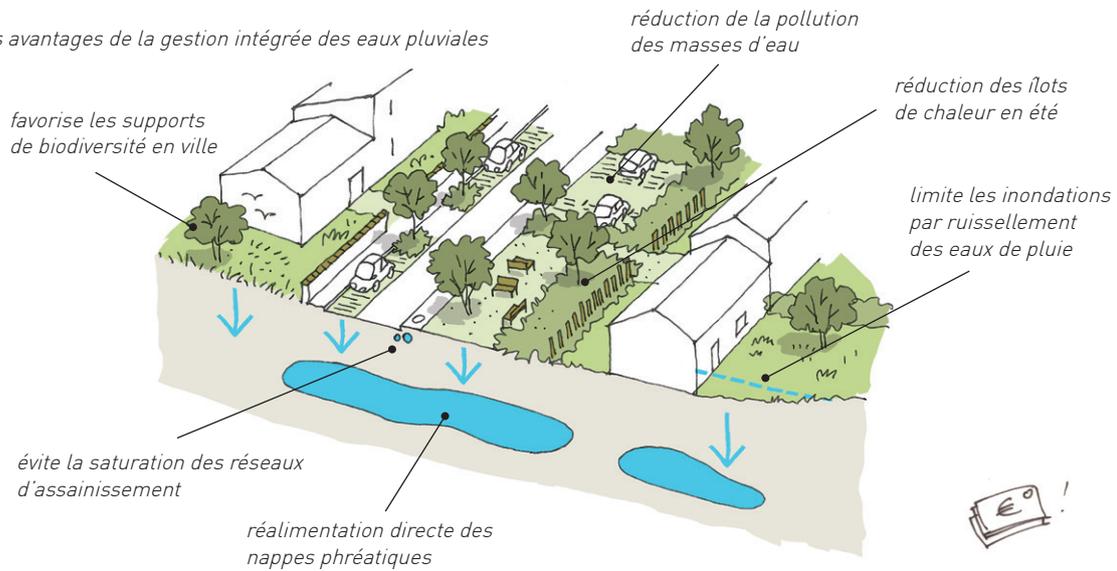
INTERVENIR SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS

QUEL EST L'OBJECTIF ?

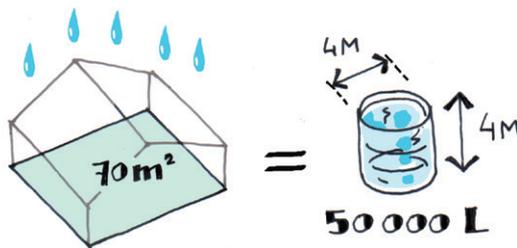
La Communauté d'Agglomération développe depuis de nombreuses années une politique vertueuse de gestion des eaux pluviales, privilégiant la gestion à la parcelle avec l'infiltration comme voie prioritaire, et le recours à des techniques alternatives au système classique du « tout-tuyau ».

On parle aujourd'hui de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP). L'objectif est de retrouver le cycle naturel de l'eau en désimperméabilisant nos villes et nos villages pour y infiltrer l'eau dans le sol.

Les avantages de la gestion intégrée des eaux pluviales



...et en plus... c'est moins onéreux !



Le territoire de l'agglomération de La Rochelle connaît une pluviométrie moyenne de 700 à 750 mm / an. Ce qui signifie qu'une maison de 70 m² d'emprise au sol, par exemple, reçoit près de 50 000 litres d'eau de pluie (50 mètres cubes) par an ! Une quantité qui, si elle est récupérée, permet d'arroser son jardin ou son potager en période de sécheresse.

? OÙ PEUT-ON INFILTRER ?

Globalement, il est possible d'infiltrer partout sur l'agglomération. La règle générale de gestion des eaux pluviales est donc l'infiltration à la parcelle avec zéro rejet au réseau pluvial ou au domaine public.

Néanmoins, le zonage pluvial distingue :

- une zone blanche sans contrainte particulière identifiée,
- une zone bleue où une étude préalable doit être réalisée (par exemple : risque de remontée de nappe) pour s'assurer de la bonne capacité des sols à infiltrer.



Le guide technique de la Communauté d'agglomération de La Rochelle : « Comment gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement » fournit de nombreuses informations techniques et pratiques sur les solutions à mettre en oeuvre, accompagnées d'estimations indicatives du coût des aménagements (cf. pièce 6.3.6 du PLUi - annexe 5.5).



Jardins de pluie à Périgny.

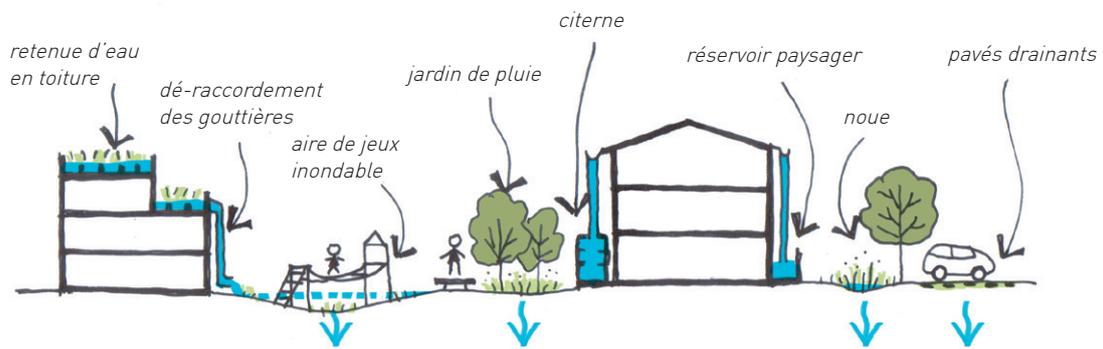
© Communauté d'Agglomération de La Rochelle

🔧 SUR LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dès la conception du projet et non à la fin. La présence d'un spécialiste dans l'équipe de maîtrise d'œuvre est donc fortement recommandée (paysagiste, écologue, hydrologue...). En plus des espaces verts en pleine terre, plusieurs techniques sont disponibles :

- toitures végétalisées de 30 cm de substrat minimum pour apporter un meilleur confort d'été et contribuer au développement de la biodiversité. Ces toitures peuvent, en complément, assurer un stockage des eaux pluviales sous substrat ;
- réservoirs paysagers en sortie de gouttière ;

- noues plantées et jardins de pluie, pour stocker l'eau à l'air libre et l'infiltrer petit à petit ;
- chaussées drainantes et revêtements perméables ;
- végétalisation des espaces publics (bande enherbée le long des trottoirs) ;
- espaces multi-usages inondables en cas de fortes pluies (parc, aire de jeux...)
- conserver les dispositifs écologiques présents sur le territoire : prairies inondables, mares...



Réservoir paysager en pied de bâtiment.

⚠️ En cas de projet dans une OAP spatialisée, des précisions peuvent être apportées dans le paragraphe sur la gestion des eaux pluviales.



Combinaison de dispositifs d'infiltration - La Chapelle-Thouarault (35)

GÉRER LES EAUX PLUVIALES

🔧 SUR LES PARCELLES INDIVIDUELLES

Pour permettre l'infiltration dans le sol, il faut tout mettre en œuvre pour ne plus l'imperméabiliser. Cela suppose d'étudier finement le parcours de l'eau, depuis la toiture jusqu'au sol, pour créer des aménagements appropriés.

Les solutions fondées sur la pleine terre sont les plus efficaces, les moins onéreuses et participent à verdir nos quartiers, tout en étant support de biodiversité. Elles participent également au calcul du coefficient de biotope (cf. **FICHE 5**).

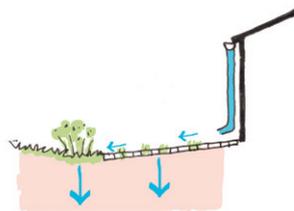
L'Agglomération privilégie la gestion des eaux pluviales **à ciel ouvert** et gravitairement pour éviter l'utilisation de pompes de relevage ou de techniques enterrées.

Différentes actions sont préconisées :

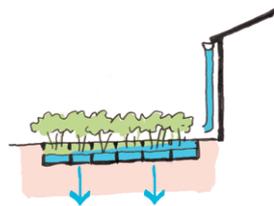
- désimperméabiliser sa parcelle (ex : remplacer sa place de stationnement en enrobé par des gravillons, un espace enherbé ou un revêtement poreux) ;
- **dé-raccorder ses gouttières du réseau pluvial public** (réseau 100 % séparatif sur l'agglomération) et envoyer ses eaux de toiture dans le jardin ou dans un récupérateur d'eau de pluie ;
- végétaliser sa toiture terrasse en cas d'architecture contemporaine.

Il est fortement recommandé de se faire conseiller **en amont du projet** par un concepteur (paysagiste...).

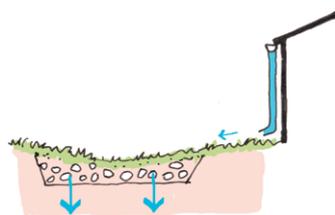
Noue d'infiltration plantée, alimentée par ruissellement.



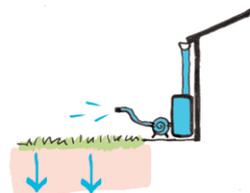
Échelle d'eau (adaptée aux petites parcelles, utile pour planter une haie en limite séparative).



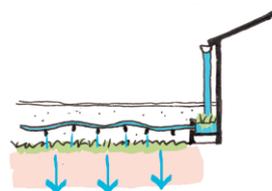
Tranchée d'infiltration peu profonde.



Citerne utilisée pour l'arrosage du jardin.



Réservoir planté en pied de bâtiment puis tuyau avec buses d'irrigation dans le jardin.



L'eau de pluie n'est pas potable : son utilisation fait l'objet d'une réglementation stricte. Cf. *Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments* (cf. Legifrance).

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

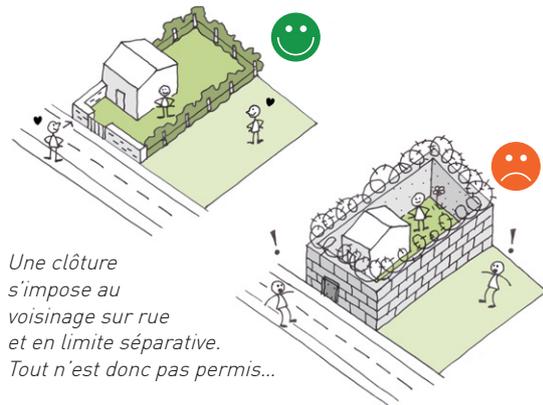
- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.2 - OAP Paysage et Trame verte et bleue
 - 👉 FICHE 5.4 - La gestion aérienne des eaux pluviales dans les nouveaux quartiers
 - 📁 3.2 - OAP spatialisées
 - 👉 Consulter en particulier le point sur la desserte en réseaux
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 1 - Dispositions communes
 - 👉 Article 1.11 - Obligations en termes d'assainissement pluvial
- 📁 TOME 6 - Annexes informatives
 - 📁 6.3 - Annexes sanitaires
 - 👉 6.3.2 - Plans du zonage pluvial
 - 👉 6.3.4 - Plans des réseaux d'assainissement des eaux pluviales
 - 📁 6.3.6 - Notice explicative sur les réseaux d'assainissement des eaux pluviales
 - 👉 Annexe 5.5

RÉALISER OU MODIFIER SES CLÔTURES

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Les clôtures participent au bien-vivre des habitants en assurant l'intimité des parcelles et des habitations. Leurs formes, hauteurs, matériaux sont réglementés dans la mesure où :

- installées sur rue ou en limites séparatives, elles sont partagées : dès lors elles doivent faire l'objet de règles communes et applicables à tous,
- vues de l'extérieur de la parcelle, elles construisent le paysage de nos rues et contribuent fortement à en donner la tonalité, l'ambiance, les couleurs...



Une clôture s'impose au voisinage sur rue et en limite séparative. Tout n'est donc pas permis...



Clôture bois qui contribue à l'unité du paysage de la rue (Lagord).



Mur de pierre et ferromnerie, un patrimoine à préserver (Thairé).

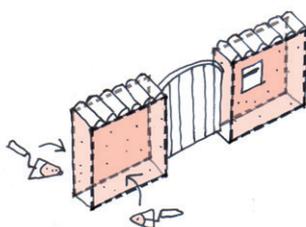


Clôture disgracieuse qui n'assure pas l'intimité du logement.



L'ajout d'une haie améliore le rapport à la rue tout en se protégeant des vues.

En limite séparative comme sur voie, les murs pleins ou murs bahuts doivent être obligatoirement enduits sur les deux côtés. Il est interdit de laisser à nu les matériaux bruts de type parpaing.



! Renseignez-vous auprès du service d'urbanisme de votre commune pour savoir si une déclaration préalable est nécessaire pour votre clôture.

RÉALISER OU MODIFIER SES CLÔTURES

INTERVENIR SUR LES ESPACES EXTÉRIEURS

⚙️ QUELLE CLÔTURE SUR LA RUE OU L'ESPACE PUBLIC ?

Les clôtures doivent être réfléchies en cohérence avec celles voisines, pour créer des séquences paysagères harmonieuses en terme de hauteur, de matériaux et de style. Cela s'applique également pour les portails.

- en fonction du modèle de la construction principale, des prescriptions en terme de clôture seront à respecter : par exemple, dans certaines zones, les clôtures sont faites pour laisser voir le jardin depuis la rue via un mur plein bas ou surmonté d'une grille ouvragée ; à l'inverse sur le modèle maison sur cour, il est possible d'avoir des murs pleins plus hauts pour dissimuler la présence de la voiture ;

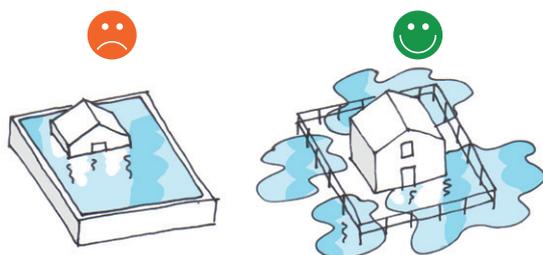
- les clôtures sont de véritables éléments de patrimoine urbain ; à ce titre, dans les secteurs patrimoniaux de l'agglomération, des prescriptions ou des recommandations sont indiquées dans l'OAP Patrimoine bâti ;

- l'édification des clôtures doit être pensée dès la conception du projet, en s'assurant que le coût est intégré dans le budget global de l'opération ;

- pour les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (laissant passer les vues), privilégier de la ferronnerie ou du bois à des matériaux plastiques type PVC.



Clôtures bois à Saint-Xandre.



En zone submersible, des dispositions particulières s'appliquent pour permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation. Pensez à consulter le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) applicable sur votre commune.



Si votre parcelle se situe en limite d'une zone agricole (A) ou Naturelle (N), des dispositions particulières s'appliquent (cf. FICHE 19).

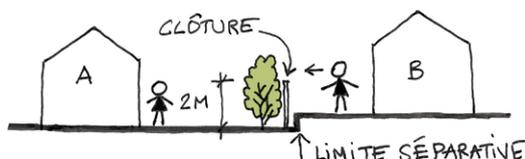


Clôture sur sentier piéton : ganivelles et plantations denses (Bohars, 29).

RÉALISER OU MODIFIER SES CLÔTURES

🔧 QUELLE CLÔTURE EN LIMITE SÉPARATIVE ?

Sur les limites séparatives, il est possible de réaliser un mur plein de 2 m de haut maximum.
Pour une clôture végétale, optez pour des essences locales à feuilles persistantes avec un grillage de couleur plutôt neutre (gris, brun...).



La hauteur de la clôture se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux et uniquement sur son propre terrain. Si le terrain est en position basse par rapport au voisin, il est conseillé de planter une haie pour se préserver des vues.



Pour assurer l'intimité des terrasses sur jardins, il est possible de réaliser dans le prolongement de son habitation une protection visuelle par rapport aux voisins (Le Riec-sur-Belou, 29).



Il peut être intéressant de traiter sa clôture dans un matériau en continuité de la façade, ici le bois (Lagord).

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 👉 FICHES 1, 4, 6 et 7
 - 📁 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
 - 📁 FICHE 1 - bâti traditionnel
 - 📁 1.2 - Entretien et restaurer
 - 👉 1.2.4 - Clôtures et jardins
 - 📁 1.4 - Nouvelles constructions
 - 👉 1.4.5 - Clôtures et jardins
 - 📁 FICHE 2 - bâti balnéaire
 - 📁 2.2 - Entretien et restaurer
 - 👉 2.2.5 - Clôtures et jardins
 - 📁 2.4 - Nouvelles constructions
 - 👉 2.4.4 - Clôtures et jardins
 - 📁 FICHE 3 - bâti années 50
 - 📁 3.2 - Entretien et restaurer
 - 👉 3.2.5 - Clôtures et jardins
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 1 - Dispositions communes
 - 📁 Article 1.6 - Aspect extérieur des constructions
 - 📁 1.6.2 - Constructions existantes
 - 📁 Votre type de bâti
 - 👉 § Clôtures
 - 📁 1.6.3 - Nouvelles constructions
 - 📁 Votre type de bâti
 - 👉 § Clôtures
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines ou CHAPITRE 4 - Zones à urbaniser
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UM, UU(+), UV ou 1AU)
 - 📁 Article 4.1
 - 📁 Votre modèle
 - 👉 § Traitement des accès et des clôtures sur l'emprise publique
 - 📁 Article 4.3
 - 👉 § Clôtures sur l'emprise publique
 - 👉 § Clôtures en limite séparative
 - 👉 Lexique
 - 📁 TOME 7 - Servitudes d'utilité publique
 - 👉 7.1.5 - Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

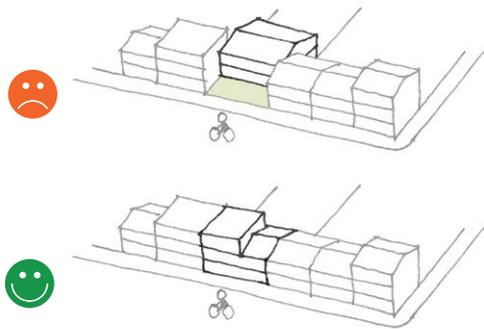
PRÉPARER LE PROJET : INFORMATIONS INDISPENSABLES

ANALYSER LE CONTEXTE

Qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension, pour aboutir à un projet de qualité qui tire le meilleur parti de son site d'implantation, il est indispensable d'acquiescer au préalable une bonne compréhension des contraintes et atouts du site dans lequel il va s'inscrire.

Une analyse fine de l'environnement urbain vous permettra de choisir avec pertinence parmi les modèles d'implantation et d'insertion proposés dans le PLUi, afin de bien s'intégrer :

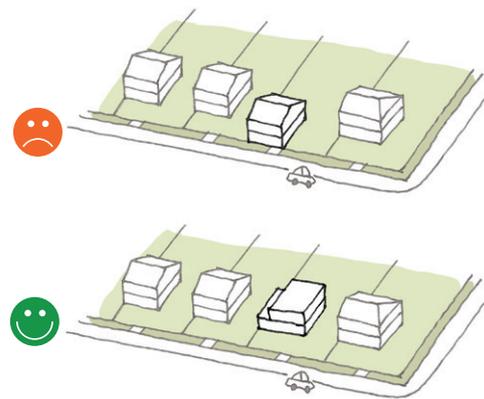
- à la topographie du terrain : éviter les exhaussements et affouillements trop importants et non nécessaires, notamment sur les terrains en pente ;



- à la rue : la volumétrie sera en harmonie avec l'existant. Les implantations des nouveaux bâtiments seront étudiées de manière à positionner la façade en cohérence par rapport à la rue (parallèle ou perpendiculaire, à l'alignement ou en recul) et/ou en continuité avec les bâtiments voisins ;

- aux éléments de paysage présents sur la parcelle qui pourraient être conservés et valorisés : murets en pierre, arbres, haies, fossés...

- à son ensoleillement, au bruit, etc...



Les OAP thématiques « Patrimoine bâti » et « Construire aujourd'hui », documents à portée réglementaire mais aussi à vocation pédagogique largement illustrés, ont été pensées pour vous accompagner dans votre démarche.

Privilégier une implantation en cohérence avec l'environnement existant, en termes d'alignement et de hauteur notamment.

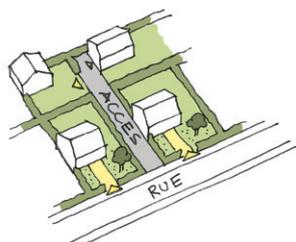
? LES DEUX STATUTS DE DESSERTE POSSIBLES D'UNE PARCELLE

LE STATUT D'ACCÈS

C'est une emprise non ouverte à la circulation générale (voie privée d'accès *privé*). L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain.

Les **modèles d'implantation** (cf. **FICHE 3**) ne s'appliquent pas aux constructions desservies par des accès.

Exemple : ici, les maisons sur rue (voie) respectent le modèle « jardin à l'avant », les constructions sur l'accès en sont dispensées.

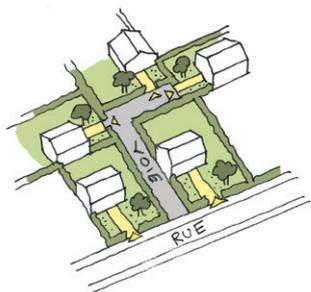


LE STATUT DE VOIE

Il concerne tout espace **ouvert à la circulation générale**, quel que soit son domaine (public ou privé) et quelle que soit sa fonction (piétonne, piste cyclable, route, chemin...). Cela englobe également les emprises publiques telles que places, querreux, mails, aires de stationnement...

Les **modèles d'implantation** s'appliquent aux constructions desservies par des voies.

Attention : un accès devient une **voie** lorsqu'il présente une longueur supérieure à 60 mètres et qu'il dessert trois logements et plus : il s'ouvre à la circulation et les modèles s'appliquent.



Pour plus de précisions, consulter les définitions détaillées dans le lexique.

PRÉPARER LE PROJET : INFORMATIONS INDISPENSABLES

⚙️ QUAND FAUT-IL APPLIQUER LES MODÈLES D'IMPLANTATION ?

Les **modèles d'implantation** (cf. **FICHE 3**) s'appliquent dès qu'une parcelle est au contact d'un espace collectif comportant du passage, qu'il soit public ou privé. Cela peut être :

- une voie ouverte à la circulation des véhicules,
- un cheminement piéton ou sente piétonne,
- une piste cyclable.

Il existe néanmoins des exceptions où les modèles d'implantation ne sont pas applicables parce que cela aboutirait à des solutions malcommodes ou absurdes :

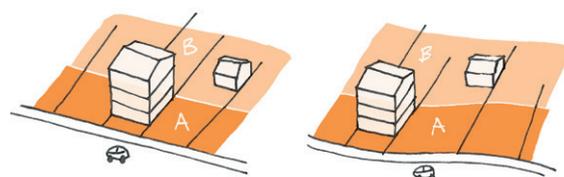
- les voies de chemin de fer,
- les fossés,
- les espaces verts ou jardins publics (hors espace planté en bordure de voirie).

⚙️ COMMENT CALCULER LES BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ ?

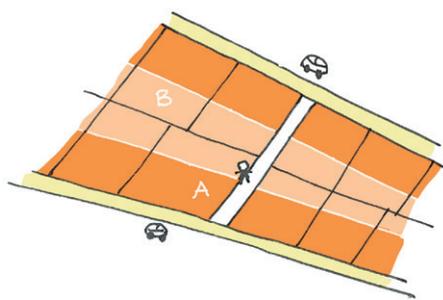
Les bandes de constructibilité sont constituées d'une bande A (où le droit à construire est le plus important) et d'une bande B. La bande A se calcule uniquement à partir des voies et emprises publiques ou des voies privées existant à la date d'approbation du PLUi. Les bandes de constructibilité ne s'appliquent pas le long des nouvelles voies privées sauf :

- en cas de rétrocession de la voie (transfert dans le domaine public) ;
- en cas d'opération d'ensemble et dans les secteurs d'OAP spatialisées à condition que la profondeur du terrain soit de 40 m minimum pour les voies en impasse ou de 30 m minimum en cas de maillage avec une voie existante (cf. **FICHES 17** et **18**).

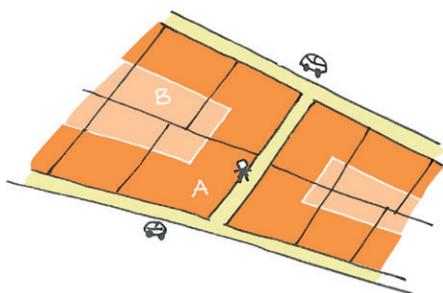
Les bandes de constructibilité ont un impact sur la hauteur (cf. **FICHE 11**) et sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (cf. **FICHE 10**).



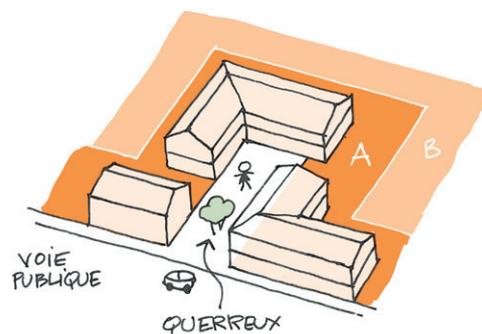
Les bandes de constructibilité se calculent en dessinant une ligne (ou courbe pour les parcelles atypiques) parallèle à celle formée par la limite d'emprise de la voie. **Leur profondeur varie en fonction de la zone.**



Une nouvelle voie **privée** ne génère pas de bande A...



...sauf si elle est **rétrocédée au domaine public** ou sauf dispositions particulières pour les opérations d'ensemble ou les OAP spatialisées.



Cas particulier : le querreux

Même s'il est privé, son usage étant celui d'un espace collectif ouvert à la circulation (des véhicules et/ou des piétons), il fait partie, au sens du règlement, des voies ou emprises publiques. À ce titre, le querreux peut générer une bande de constructibilité A.



En cas de parcelles en lanière bordées de part et d'autre par une voie, comme chaque voie génère une bande A, il est possible que celles-ci se chevauchent. Auquel cas, l'ensemble de la parcelle sera donc en bande A et il n'y aura pas de bande B.

PRÉPARER LE PROJET : INFORMATIONS INDISPENSABLES

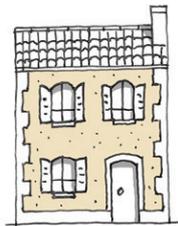
? MA PROPRIÉTÉ A-T-ELLE UN INTÉRÊT PATRIMONIAL ?

Sur l'agglomération, le petit patrimoine remarquable est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et repéré au plan de zonage, que ce soit un élément ponctuel (puits...), linéaire (venelle, mur...) ou surfacique (cour, bâtiment...). L'article 1.5 des dispositions communes du règlement détaille les éléments identifiés comme remarquables et faisant l'objet d'une protection réglementaire.

Par ailleurs, trois types de bâtiments sont repérés et protégés au PLUi afin de préserver l'identité de notre territoire et son histoire :

LE BÂTI TRADITIONNEL

Maisons rurales et de querreux, maisons de journaliers et de pêcheurs, maisons de bourg, maisons bourgeoises et de maîtres, métairies – propriétés agricoles et viticoles.



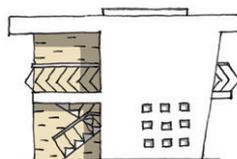
LE BÂTI BALNÉAIRE

Castels, chalets, cottages, petites villas ou habitations basses à fronton, maisons de ville, maisons néo-régionalistes.



LE BÂTI DES ANNÉES 50

Maisons individuelles et maisons en bande. Attention, cette typologie de bâti peut sembler « banale » du fait de sa simplicité.



Pour ces bâtis patrimoniaux, des règles spécifiques s'appliquent (cf. OAP « Patrimoine bâti »).

Enfin, des chartes architecturales s'appliquent sur les communes de Thairé, Angoulins-sur-Mer et Châtelailon-Plage. Pensez à les consulter.



Le périmètre autour des monuments historiques soumet votre projet à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui peut vous imposer des prescriptions architecturales.



Bâti traditionnel



Bâti balnéaire



Bâti années 50

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

📁 3.1 - OAP thématiques

📁 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti

📁 TOME 5 - Règlement

📁 5.1 - Règlement Écrit

📁 CHAPITRE 1 - Dispositions communes

👉 Articles 1.5 et 1.6

📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines

📁 Votre zone (UD, UL, UV...)

👉 Article 3

👉 Lexique

📁 5.1 - Règlement Écrit - Annexes

👉 Liste des éléments de paysage

identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

👉 Chartes architecturales communales

IMPLANTER UNE CONSTRUCTION NEUVE SUR LE TERRAIN PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

🎯 QUEL EST L'OBJECTIF ?

L'utilisation des **modèles d'implantation** pour votre construction vise à favoriser la diversité des implantations par rapport à la rue et à améliorer la qualité du paysage urbain vu depuis l'espace public.

Cela apporte une cohérence d'ensemble et une souplesse pour implanter votre projet au mieux en fonction de vos besoins : ensoleillement, végétaux déjà présents, places de stationnement... (cf. **FICHE 3**).

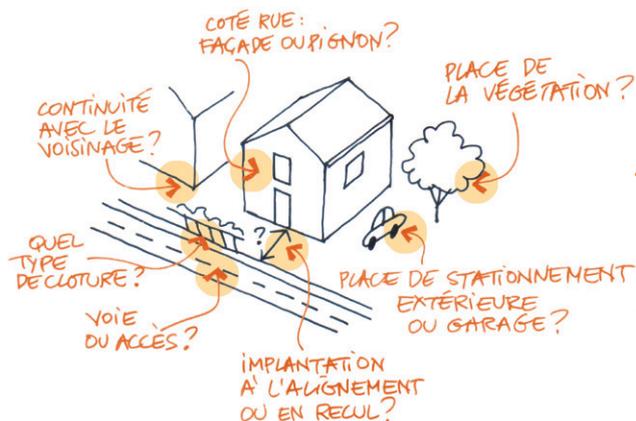
⚙️ COMMENT IMPLANTER LA CONSTRUCTION ?

Selon la zone où se situe votre terrain, le règlement du PLUi autorise ou non plusieurs modèles d'implantation, éventuellement sous conditions (cf. **FICHE 9**).

Vous avez ainsi le choix parmi plusieurs possibilités d'implantation. Privilégier l'un ou l'autre des modèles possibles s'effectuera en fonction des constructions voisines, du paysage de la rue dans son ensemble ou du quartier, en cherchant à insérer harmonieusement la nouvelle construction dans le contexte qui l'environne.

Dans la notice de présentation à joindre au dossier de demande de permis de construire (cf. **FICHE 2**), il revient au pétitionnaire de :

- indiquer quel modèle d'implantation a été choisi parmi ceux autorisés dans sa zone,
- décrire en quoi le projet correspond au modèle choisi,
- expliciter pourquoi le modèle choisi s'insère harmonieusement dans le quartier, particulièrement par rapport aux parcelles voisines ou en fonction des spécificités du terrain.



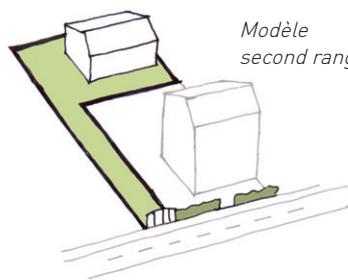
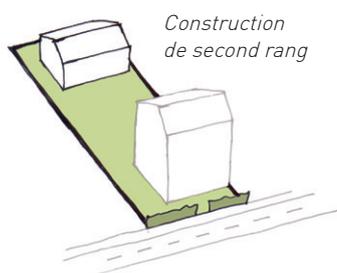
Les images des modèles dans le règlement du PLUi sont purement indicatives et non pas des prescriptions formelles.

Quelques questions à se poser pour choisir le modèle d'implantation...

? QUELLE EST LA DIFFÉRENCE ENTRE UNE CONSTRUCTION DE SECOND RANG ET LE MODÈLE SECOND RANG ?

Une **construction de second rang** est un bâtiment projeté sur l'arrière d'une parcelle où existe déjà un bâtiment donnant sur la rue. Elle n'est pas soumise aux règles d'implantation des modèles mais aux règles de distances par rapport aux limites séparatives. La FICHE 5 de l'OAP *Construire aujourd'hui* fournit des recommandations d'implantation pour limiter les impacts sur les parcelles voisines.

Le **modèle « second rang »** s'applique aux constructions projetées sur des parcelles en drapeau, accessibles depuis la rue par un chemin, un passage ou un porche. Des règles spécifiques d'implantation s'appliquent à ce modèle pour éviter les « vues » sur les parcelles voisines.



IMPLANTER UNE CONSTRUCTION NEUVE SUR LE TERRAIN PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

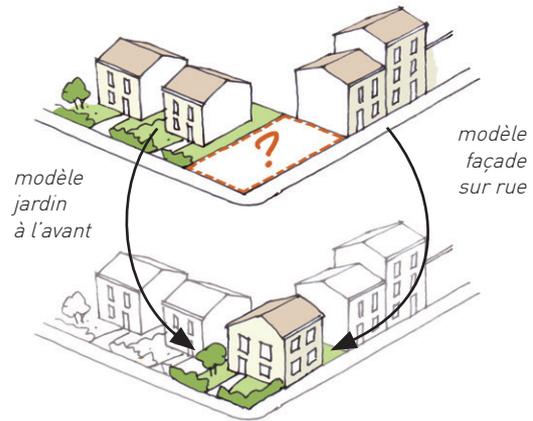
CONSTRUIRE, AGRANDIR OU RÉNOVER UNE HABITATION

⚠ CAS PARTICULIER : IMPLANTATION A L'ANGLE DE DEUX OU PLUSIEURS VOIES

En zones UD, UL, UM, UV et 1AU, lorsqu'une parcelle est située à l'angle de 2 ou plusieurs voies, ou d'une voie et d'une sente piétonne par exemple, l'exigence de respecter un modèle ne s'applique que sur une de ces voies ou emprises publiques.

Il incombe au pétitionnaire de préciser depuis quelle voie il a choisi d'appliquer les règles d'implantation du modèle.

En zones UU(+) et 1AU0, un modèle doit s'appliquer sur chaque voie ou emprise publique qui borde le terrain.



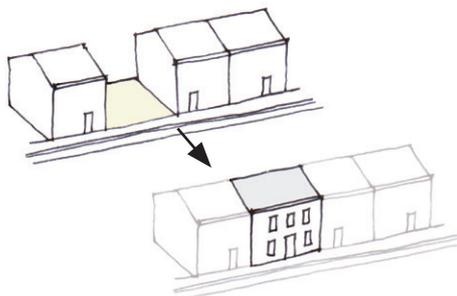
⚠ CAS PARTICULIER : LES MODÈLES « ADMIS SOUS CONDITION »

Certains modèles peuvent être admis sous réserve que le contexte existant présente des caractéristiques particulières.

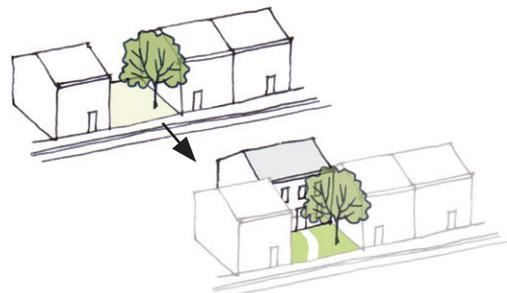
Par exemple, la zone UV1 correspond aux centres bourgs où, pour conserver l'esprit de village, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Néanmoins, le modèle « jardin à l'avant » peut être admis **si** un arbre de grand développement est **existant** à l'avant de la parcelle afin de le conserver.

Cela ne fonctionne pas si l'arbre est planté dans le cadre du projet !



Exemple en zone UV1 : la règle générale est à l'alignement comme le modèle « façade sur rue », par exemple.



Mais **si** un arbre de grand développement est déjà présent sur le terrain, le modèle « jardin à l'avant » est autorisé.

? QU'EST-CE QUE LA NOTION DE « REcul PARTIEL » DANS LES MODÈLES FAÇADE SUR RUE ET JARDINET A L'AVANT ?

En termes d'implantation par rapport aux voies, le règlement autorise la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation. Ces décrochés de la façade ont pour vocation d'animer l'architecture de la construction ou de s'adapter au site et doivent être de faibles dimensions (1 ou 2 m max recommandés), que ce soit en profondeur comme en longueur.

Les reculs partiels ne peuvent pas être utilisés pour aménager des stationnements devant la façade. La perception globale de la construction depuis la rue doit rester celle d'une façade homogène, alignée.



Exemple de recul partiel - modèle jardinet à l'avant.

IMPLANTER UNE CONSTRUCTION NEUVE SUR LE TERRAIN PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Les règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives*, c'est-à-dire les limites de propriétés autres que celle donnant sur une voie, ont pour objectif d'améliorer les relations de la nouvelle construction avec les bâtiments et les jardins voisins.

Ces règles diffèrent pour les constructions neuves et pour les extensions / annexes.

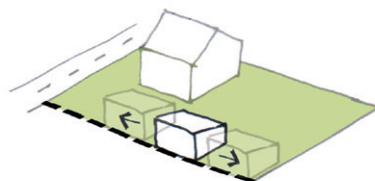
COMMENT IMPLANTER LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ?

Dans la plupart des zones, **les constructions neuves** ont l'obligation de s'implanter sur au moins une limite séparative (retrait R = 0) pour limiter la consommation d'espaces libres et favoriser la densification du tissu urbain.

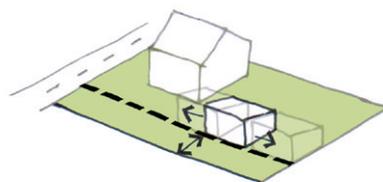
Les extensions et les annexes peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent respecter les distances par rapport aux limites séparatives :

- Si la limite est laissée libre, il faut respecter les distances inscrites dans le règlement du PLU. Cette distance est souvent calculée par rapport à la hauteur de la construction (cf. **FICHE 11**). Elle peut donc varier en fonction des bandes de constructibilité (cf. **FICHE 9**).
- Si la limite n'est pas laissée libre, la construction peut s'implanter librement, dans le respect des règles du Code civil (distances à respecter pour les ouvertures).

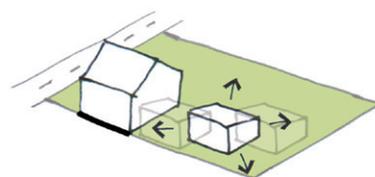
Une limite séparative est considérée comme « laissée libre » dès lors qu'il n'y a aucune construction ou annexe déjà implantée dessus. Cela peut-être une construction existante ou une partie du projet de construction.



1ère possibilité (limite laissée libre) : construire son extension ou son annexe **sur** la limite séparative



2ème possibilité (limite laissée libre) : construire son extension ou son annexe **en retrait** de la limite séparative → respecter la distance inscrite dans le PLU.



3ème possibilité (limite **non** laissée libre) : construire son extension ou son annexe **librement** (nb : respecter les règles du Code civil pour les ouvertures)

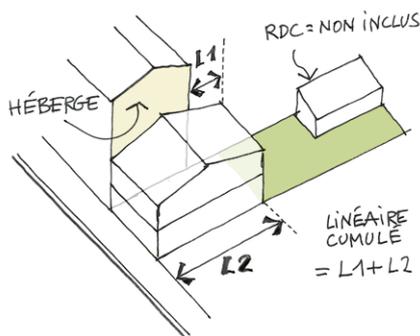
! Les constructions en limite séparative sur les parcelles *voisines* ne sont pas prises en compte.

QU'EST-CE QUE LE « LINÉAIRE CUMULÉ » ?

Dans certaines zones de l'agglomération où le bâti présente une densité importante, la règle du **linéaire cumulé** limite la construction de pignons aveugles qui génèrent des ombres portées sur les jardins des parcelles adjacentes.

Sont comptabilisées dans le calcul du linéaire cumulé les parties de façades dont la hauteur est supérieure au simple Rez-de-Chaussée (RDC) et implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

La partie d'une construction implantée contre une héberge voisine d'une hauteur équivalente ou supérieure n'entre pas dans le calcul du linéaire cumulé.



💡 On appelle « héberge » la partie de façade d'une construction voisine implantée sur la limite de propriété commune et visible depuis le terrain du projet.

IMPLANTER UNE CONSTRUCTION NEUVE SUR LE TERRAIN

L'EMPRISE AU SOL EN ZONE UD

CONSTRUIRE, AGRANDIR OU RÉNOVER UNE HABITATION

🎯 QUEL EST L'OBJECTIF ?

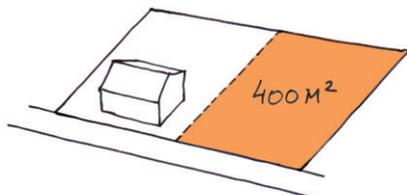
En zone UD, l'objectif est de limiter les droits à construire dans les secteurs où il n'est pas souhaitable de densifier pour différentes raisons : leur caractère de hameau, les possibilités limitées d'extension des réseaux publics ou un contexte particulier (en commune littorale par exemple).

Afin de limiter les divisions foncières à outrance et de ralentir la densification des parcelles, les droits à bâtir dans le cadre d'une division parcellaire sont calculés **sur l'assiette de l'ensemble du projet** et non lot par lot, via le mécanisme du C.E.S échelonné.

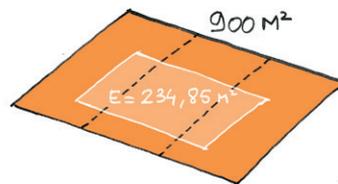
⚙️ QU'EST-CE QUE LE C.E.S. ÉCHELONNÉ ?

Le « Coefficient d'Emprise au Sol échelonné » permet de pondérer les droits à bâtir octroyés dans la zone en fonction de la taille du terrain. Ces droits ne sont pas directement proportionnels à la superficie du terrain mais permettent, au contraire, d'offrir proportionnellement plus de constructibilité aux petits terrains et limitent celle des grandes parcelles.

Par ailleurs, la division d'une parcelle, via une **Déclaration Préalable**, fige les droits à construire pendant une durée de 5 ans à compter de la délivrance de l'autorisation (cf. réglementation nationale des lotissements). Au-delà, un nouveau CES pourra être alloué en cas de sous-division de la parcelle.

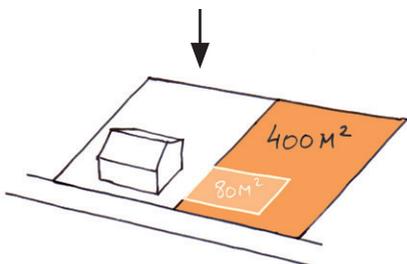


Exemple en zone UD2 : un particulier possède un terrain de 800 m² qu'il souhaite diviser en deux. La division génère une parcelle de 400 m².

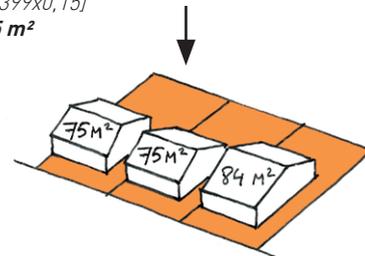


Exemple en zone UD3 avec un terrain nu de 900 m² que l'on souhaite diviser en trois lots. Comme la surface S du terrain est comprise entre 501 m² et 1000 m², le C.E.S échelonné est de 0,15. La formule de calcul de l'emprise constructible est : $E = 175 + [(S-501) \times 0,15]$.

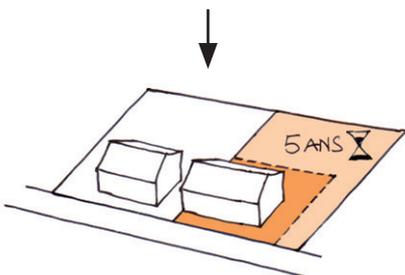
$$\begin{aligned} \text{Soit : } E &= 175 + [(900-501) \times 0,15] \\ &= 175 + [399 \times 0,15] \\ &= \mathbf{234,85 \text{ m}^2} \end{aligned}$$



Le C.E.S échelonné (0,2) s'applique uniquement sur la parcelle détachée et permet de construire 80 m².



Cette surface constructible de 234,85 m² est répartie sur chaque lot, par exemple : 75 m² / 75 m² / 84 m².



La totalité des droits étant consommée, une nouvelle division ne sera possible qu'au bout de cinq ans.

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 👉 FICHE 5
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - ou 📁 CHAPITRE 4 - Zones à urbaniser
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UV...)
 - 👉 Article 4.1
 - 👉 Article 4.2
 - 📁 Zone UD
 - 👉 Article 3

⚠️ **Sur les terrains nus : les droits à bâtir sont calculés sur l'assiette parcellaire avant division, il est tout de même nécessaire d'indiquer la répartition de l'emprise au sol pour chaque lot à bâtir dans le permis d'aménager ou la déclaration préalable.**

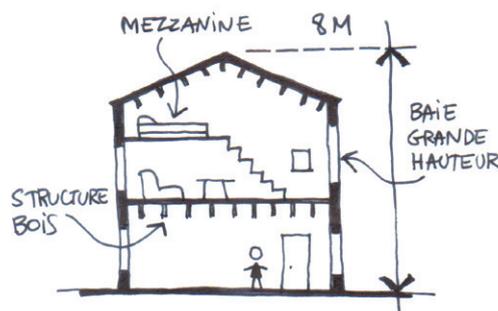
ADAPTER LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Dans le règlement, la hauteur est à la fois exprimée en mètres et en nombre de niveaux. Les deux sont à respecter.

La hauteur est souvent plus généreuse que le pur ratio du nombre de niveaux afin d'offrir plus de liberté et de créativité architecturale, d'évolutivité au bâti et de confort intérieur.

On pourra ainsi jouer sur des hauteurs de niveaux plus importantes, créer des mezzanines ou des plafonds cathédrales, varier les pentes de toits, faire un rez-de-chaussée surélevé pour ne pas avoir de vue depuis la rue, construire en ossature bois...



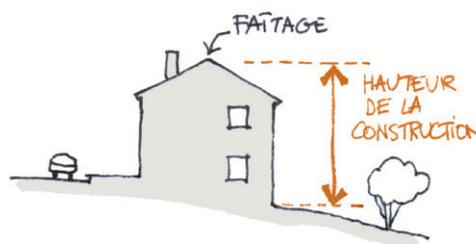
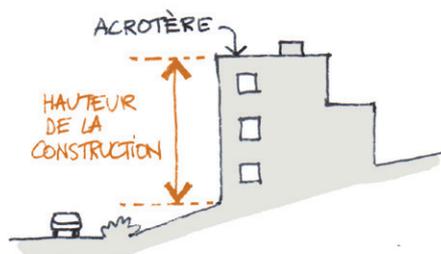
Exemple en zone UV3 : la hauteur maximum de 8 m pour deux niveaux (R+1) permet de construire en ossature bois et de ménager une mezzanine.

COMMENT EST MESURÉE LA HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION ?

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire le sol existant au droit de la construction, dans son état antérieur avant travaux ou avant de remanier le terrain.

La hauteur correspond à la distance mesurée à la verticale entre le point le plus haut (faîtage, acrotère, garde-corps dans le cas d'une toiture terrasse) du bâtiment et le point le plus bas du terrain naturel à la verticale de la construction.

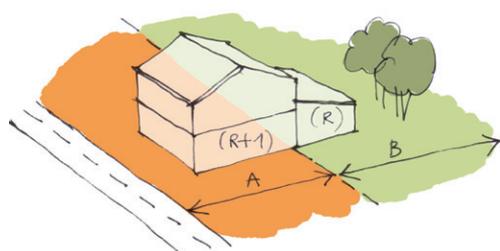
Sont exclus du calcul de la hauteur les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïques et eau chaude, etc...



QUELLE EST LA HAUTEUR APPLICABLE SUR UNE PARCELLE ?

La hauteur varie en fonction des **bandes de constructibilité** sur la parcelle (cf. **FICHE 9**).

Dans la bande A, la plus proche de la voie, les hauteurs autorisées sont plus importantes que dans la bande B, plus éloignée de la voie.



Exemple en zone UD2 : on peut construire dans la bande A (profondeur 20m) en R+1 mais dans la bande B uniquement à rez-de-chaussée.

L'objectif est de prévenir les nuisances de vue, d'ensoleillement ou d'usage (gestion des intimités), de conserver des cœurs d'îlot suffisamment aérés, de laisser place à la biodiversité et d'améliorer le confort d'été en réduisant les îlots de chaleur et en conservant des surfaces perméables.

QUELLES PIÈCES DU PLU CONSULTER ?

- TOME 5 - Règlement
 - 5.1 - Règlement Écrit
 - CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - ou ■ CHAPITRE 4 - Zones à urbaniser
 - Votre zone (UD, UL, UV...)
 - ☞ Article 3
 - ☞ Lexique

SOIGNER L'ASPECT EXTERIEUR

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Être attentif à la qualité architecturale et à l'aspect extérieur des constructions permet de favoriser une meilleure insertion dans le paysage urbain et de préserver l'identité de notre agglomération et de votre patrimoine.

Ainsi, les constructions présentant une valeur patrimoniale et historique sont protégées pour éviter la dégradation progressive des constructions.

La modification de l'ensemble des petits détails qui caractérisent la qualité du bâti ancien est interdite. Les constructions neuves, qu'elles soient d'architecture traditionnelle ou contemporaine, doivent s'intégrer harmonieusement dans le tissu existant, que ce soit par leur forme urbaine, leurs matériaux ou leurs couleurs.

Banalisation du bâti ancien dans le temps :



1/ État initial.



2/ Suppression des volets en bois, remplacement de la porte.



3/ Nouvelles menuiseries, percement d'une nouvelle fenêtre, remplacement des tuiles en terre cuite par des tuiles en ciment.



4/ Pose d'enduit cimenté sur la pierre et la chaux initiales, pose de volets roulants extérieurs en PVC, imperméabilisation du jardin.



Pour bénéficier des conseils d'un architecte sur votre projet, n'hésitez pas à contacter gratuitement le CAUE 17 (05 46 31 71 90).

COMMENT CONCEVOIR VOTRE PROJET ?

La FICHE 4 de l'OAP Construire aujourd'hui propose des conseils en terme de volumétrie, de matériaux pour la façade ou la toiture, d'architecture (traditionnelle ou contemporaine), de percement ou encore d'intégration des éléments techniques (gouttières, compteurs, boîte aux lettres etc...).

Vous souhaitez une architecture traditionnelle ?

Optez pour les caractéristiques des maisons charentaises avec de l'enduit ton pierre, des volets battants en bois et de couleur, des toitures en tuiles de terre cuite et des baies plus hautes que larges.

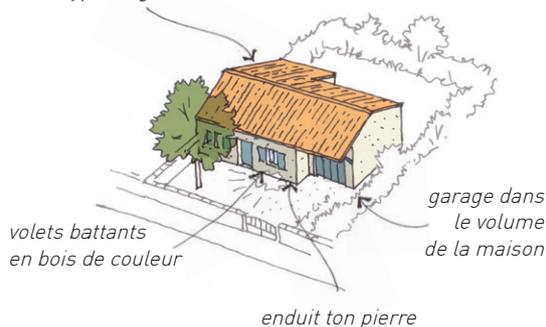
Vous préférez une construction contemporaine ?

Vous pouvez choisir une construction bois, un bardage métallique, une toiture terrasse végétalisée ou en zinc, utiliser du verre via de grandes baies vitrées.

Dans le cadre d'une architecture bioclimatique, pensez aux protections solaires externes (brise-soleil) sur les baies orientées sud et ouest pour un meilleur confort d'été. Évitez les couleurs foncées (que ce soit pour les façades, les menuiseries ou la toiture) qui absorbent la chaleur et augmentent la température intérieure. Optez pour des couleurs claires qui s'intègrent mieux dans le tissu existant.

Exemple avec un modèle **jardin à l'avant**

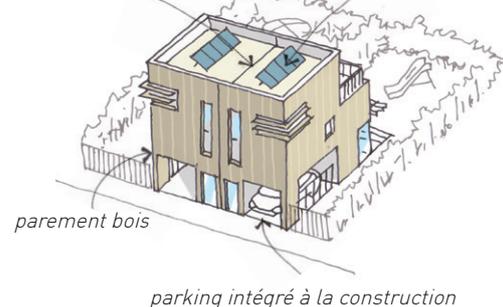
tuiles type « tige de botte »



Exemple avec un modèle **façade sur rue**

mitoyenneté / optimisation du foncier

panneaux solaires dissimulés



? QUELLES SONT LES RÈGLES EN OAP PATRIMOINE BATI ?

Que votre projet concerne une construction existante avec une valeur patrimoniale (traditionnelle, balnéaire ou années 50) ou qu'il s'agisse d'un projet de construction neuve situé dans le périmètre de l'OAP Patrimoine bâti (hachure marron sur le plan de zonage, pièce 5.2.1), vous devez consulter à la fois l'OAP Patrimoine bâti et les articles 1.6.2 et 1.6.3 du règlement écrit.

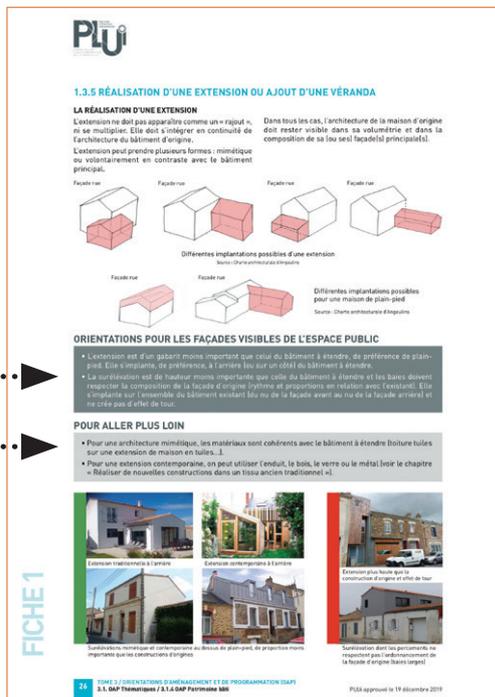
POUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Pour chaque type de bâti, des orientations sont indiquées en terme de couverture et charpente, maçonnerie, façade, menuiserie et clôture. Des précisions sont apportées concernant les extensions et les vérandas.

Des nuanciers de couleurs sont également indiqués pour vous aider dans vos choix. Pour cela, il faut consulter les fiches « Entretien et restaurer le bâti » et « Réhabiliter et transformer le bâti ».

POUR UNE CONSTRUCTION NEUVE

Au préalable, pensez à observer les constructions environnantes pour déterminer si votre projet s'inscrit dans un tissu traditionnel ou balnéaire (majoritairement sur Châtelailлон-Plage). L'OAP Patrimoine bâti et le règlement écrit vous donneront des dispositions en terme de toiture, façade, menuiseries extérieures, matériaux, couleurs et clôture.



Dans l'OAP Patrimoine bâti, les encadrés gris foncé sont opposables aux autorisations d'urbanisme tandis que ceux en gris clair fournissent des recommandations supplémentaires.



Les communes d'Angoulins-sur-Mer, Châtelailлон-Plage et Thairé disposent d'une charte architecturale. Vous y trouverez des recommandations complémentaires propres à l'identité de la commune.



Cas particuliers :

→ si vous vous trouvez dans le périmètre d'un monument historique, votre projet sera soumis à l'avis de l'ABF.

→ certains bâtiments sont protégés dans le PLUi au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme et entraînent des règles particulières (cf. article 1.5 du règlement écrit).



QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 👉 FICHE4
 - 👉 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 1 - Dispositions communes
 - 👉 Articles 1.5 et 1.6
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit - Annexes
 - 👉 Liste du patrimoine protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme
 - 👉 Chartes architecturales communales

RÉALISER UNE ISOLATION THERMIQUE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Le PADD ambitionne de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 50 % à l'horizon 2030 et d'atteindre la neutralité carbone en 2040. En matière de bâti, le bilan carbone du territoire a montré que la rénovation énergétique de l'habitat privé faisait partie des enjeux prioritaires (cf. PLUi TOME 01 - 1.5 - Rapport environnemental)

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle s'est ainsi fixée les objectifs suivants :

- réduire de 16 % la consommation d'énergie du secteur résidentiel d'ici 2030 ;
- réduire de 18 % la consommation d'énergie des bâtiments d'ici 2030 ;
- encourager la rénovation énergétique de l'habitat.



Conventions internationales (Protocole de Kyoto, COP 21...)



Textes nationaux (Grenelle de l'Environnement, Loi Climat et résilience...)



PLUi de l'Agglomération de la Rochelle



Rénovation énergétique des habitations...

? QUELLE ISOLATION THERMIQUE CHOISIR ?

Il existe deux moyens de réaliser une isolation thermique, soit par l'extérieur (ITE), soit par l'intérieur. Dans les deux cas, pour un meilleur résultat et pour améliorer nettement les performances énergétiques de votre logement, il faut favoriser une rénovation énergétique **globale**.

Cela comprend l'isolation des murs, de la toiture et du plancher bas, le remplacement des menuiseries extérieures (portes et fenêtres) et du système de chauffage et de production d'eau chaude, ainsi que l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée.

La réalisation d'une **évaluation thermique** est ainsi recommandée pour diagnostiquer tous les postes qui auront un impact sur la consommation d'énergie, le confort et donc la facture énergétique.

Cette solution est également plus intéressante financièrement que la réalisation de travaux élément par élément. L'évaluation thermique nécessite la visite d'un thermicien chez vous. Elle est proposée gratuitement par la PRRE (Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique).

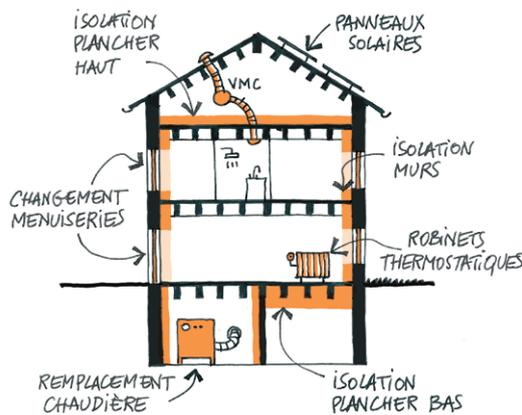


Schéma de principe rénovation énergétique globale avec isolation par l'intérieur et combles perdus.

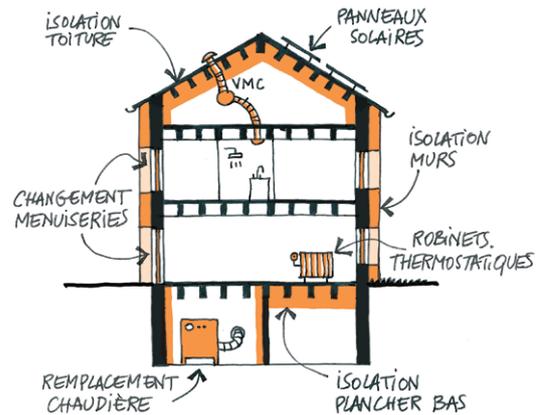


Schéma de principe rénovation énergétique globale avec isolation par l'extérieur et grenier aménageable.



Selon la localisation de votre habitation et la nature des travaux que vous projetez, vous devez déposer auprès de l'administration un dossier de Déclaration Préalable ou de Permis de Construire. Consultez votre Mairie pour savoir à quel type de formalité administrative votre projet est soumis.

RÉALISER UNE ISOLATION THERMIQUE

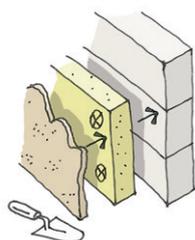
? ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE)

L'ITE consiste à poser une couche d'isolation et un nouveau revêtement de façade sur les murs extérieurs, afin de créer une enveloppe thermique qui protégera le bâtiment. Il s'agit de l'isolation la plus efficace car elle supprime les ponts thermiques.

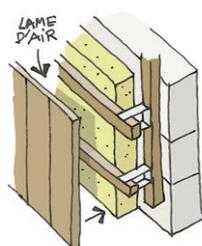
Il existe quatre types d'ITE : sous enduit, sous bardage et sous système de vêtages et de vêtements.

L'ITE sous enduit est à favoriser car sa finition permet un large choix de couleurs et d'épaisseurs de grains, **pour se rapprocher le plus possible de l'aspect originel du bâtiment à isoler.**

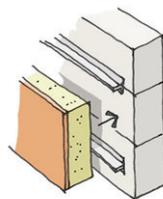
Dans le cas d'une ITE sous bardage ou sous système de vêtages et de vêtements, privilégiez un parement extérieur en matériau naturel et durable, comme le bois ou le métal, qui sera cohérent avec l'architecture originelle du bâtiment. Éviter le bardage plastique qui est peu durable ainsi que les parements copiant un aspect de matériau (faux bardages bois, fausse pierre...). Poser de préférence les bardages de manière verticale, sans disposition fantaisiste.



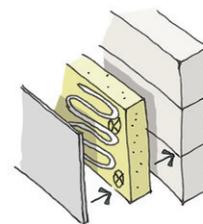
Enduit : posé sur l'isolant lui-même fixé au mur mécaniquement.



Bardage : fixation mécanique du parement par-dessus l'isolant.



Vêtement : fixation mécanique d'un bloc parement + isolant préfabriqué.



Vêtage : parement léger fixé ou collé sur l'isolant.

⚙️ COMMENT FAIRE UNE ITE SI LA CONSTRUCTION EST IMPLANTÉE À L'ALIGNEMENT OU EN LIMITE SÉPARATIVE ?

Le Code de l'urbanisme [art. L. 152-5] permet de déroger aux règles du PLUi relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser notamment, sur le bâti existant :

- l'isolation en saillie des **façades** ;
- l'isolation par surélévation des **toitures** ;
- l'installation de **pare-soleils** en saillie des façades.

Le dépassement est limité à 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation ou de hauteur fixées par le règlement du PLUI.

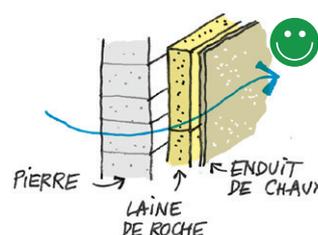
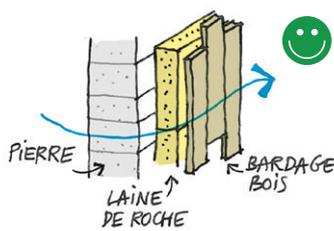
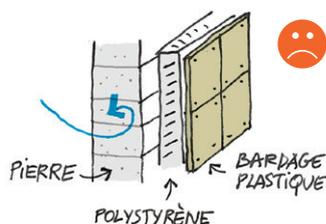
Le Code de la construction et de l'habitation [art. L. 113-5-1] crée un **droit de surplomb** sur le fonds voisin en cas d'ITE lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs.

Le surplomb ne doit pas excéder 35 cm et l'ouvrage d'isolation doit être réalisé à 2 m au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des deux propriétaires sur une hauteur inférieure. Le propriétaire doit préalablement indemniser le propriétaire du terrain surplombé et les modalités de mise en œuvre sont constatées par acte authentique ou décision de justice.

⚠️ CAS PARTICULIER : LE BÂTI EN PIERRE

La pierre « aspirant » naturellement l'humidité, il faut l'évacuer. Les matériaux traditionnels comme la chaux, le sable, le bois ont une bonne capacité de *perspiration*, permettant ainsi au bâti d'évacuer l'humidité des parois verticales et de garantir une bonne stabilité dans le temps du liant.

En revanche, les matériaux synthétiques emprisonnent l'humidité, ce qui détériore le bâti ancien. Il faut donc éviter l'utilisation d'une ITE avec des matières synthétiques (polyuréthane, polystyrène...) et veiller à employer des matériaux respirants.



RÉALISER UNE ISOLATION THERMIQUE

? QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DE L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'INTÉRIEUR ?

L'isolation thermique par l'intérieur (ITI) consiste à poser un matériau isolant sur la face intérieure des murs, des sols et des sous-pentes (combles) de votre logement.

Elle est moins efficace qu'une isolation par l'extérieur car elle crée une discontinuité de l'enveloppe isolante (murs intérieurs, plancher intermédiaire...) et réduit également la surface intérieure de la construction.

Pendant, elle a l'avantage de conserver tous les détails d'une façade qui font la qualité et la valeur patrimoniale d'un bâtiment : modénatures, corniche, chaînage d'angle, linteau... Il est donc recommandé de l'utiliser pour le bâti patrimonial.



Vous pouvez bénéficier de conseils architecturaux gratuits sur votre projet en contactant le CAUE 17 (tél. : 05 46 31 71 90, email : contact@caue17.fr).

⚙️ QUEL ACCOMPAGNEMENT PAR L'AGGLO ?

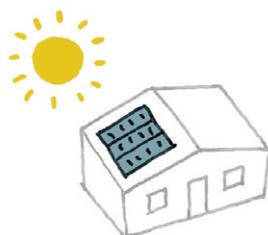
La Communauté d'Agglomération a mis en place la **Plateforme Rochelaise de Rénovation Énergétique**, service gratuit à destination des propriétaires du territoire désireux de réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Les conseillers de la PPRE sont là pour vous offrir un accompagnement personnalisé :

- évaluation énergétique gratuite de votre logement ;
- information sur les aides financières, dont l'aide rénovation « bas carbone » de l'Agglo ;
- aide au choix de solutions techniques adaptées ;
- optimisation financière de votre projet ;
- accompagnement pour les demandes d'aides ;
- mise en relation avec un réseau de professionnels de confiance ;
- analyse de devis ;
- suivi technique durant la phase travaux.



Informations sur : prre.agglo-larochelle.fr



La PPRE propose également un **outil en ligne** vous permettant d'évaluer le potentiel solaire de votre parcelle, pour l'installation de capteurs thermiques ou photovoltaïques.

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 📁 FICHE2 - Énergie
 - 👉 Article 2.6 - Isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant
 - 📁 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
 - 📁 FICHE1 - Bâti traditionnel
 - 👉 Art. 1.3.4 Isolation
 - 📁 FICHE2 - Bâti balnéaire
 - 👉 Art. 2.3.4 Isolation
 - 📁 FICHE3 - Bâti années 50
 - 👉 Art. 3.3.3 Isolation

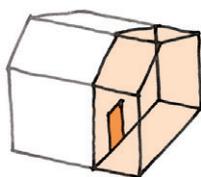
RÉALISER UNE EXTENSION OU UNE SURÉLÉVATION

? QU'EST-CE QU'UNE EXTENSION ? UNE SURÉLÉVATION ?

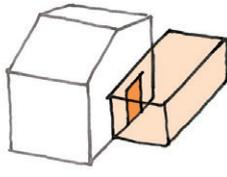
Une extension est un agrandissement de la construction existante dont les dimensions sont inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (on parle alors de surélévation) et doit être accolée à la construction existante. Elle doit comporter une ouverture intérieure vers la construction principale. C'est la notion de « lien fonctionnel ».

Ainsi, un garage avec une porte intérieure vers la maison est considéré comme une **extension** ; sans porte : c'est une **annexe** (cf. FICHE 15).

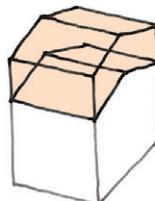
Les règles d'implantation des extensions par rapport aux voies et emprises publiques sont plus souples. Comme il est difficile de coller entièrement aux règles des **modèles d'implantation** (cf. FICHE 3), notamment lorsqu'on fait évoluer un bâti des années 60 ou 70 (souvent implanté loin de la voie), l'idée est que l'extension doit s'en rapprocher au maximum. Il est également possible d'implanter l'extension dans la même ligne d'implantation que celle de la construction existante (cf. paragraphes dédiés).



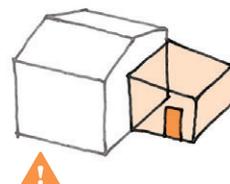
Extension



Extension



Surélévation



Annexe
(pas de lien fonctionnel)

🎯 QU'EST-CE QU'UNE EXTENSION DE QUALITÉ ?

Une extension réussie prend en compte l'existant et le contexte urbain. Une attention particulière doit être portée à :

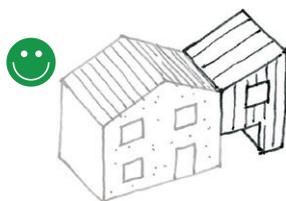
L'implantation : privilégier une extension sur le côté qui respecte l'implantation de la construction existante et si possible en s'implantant à partir de l'héberge voisine.

La volumétrie : être en harmonie avec la volumétrie existante, ne pas être surdimensionnée et travailler sur l'effet « d'effacement de l'extension » par un jeu de transparence, de léger retrait de façade ou jouer sur la continuité du bâti.

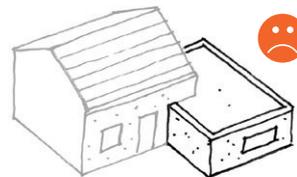
Le choix des matériaux : faire un rappel de l'existant ou trancher par une extension contemporaine avec des matériaux différents (bois, zinc...).



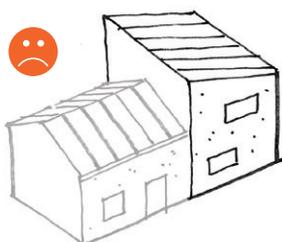
- Continuité de volume
- Continuité de matériau



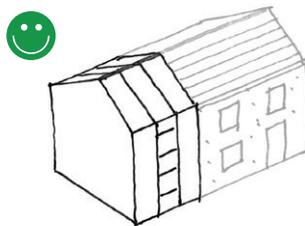
- Rupture de volume
- Rupture de matériau
- Mais « dialogue » avec l'existant



- Rupture de volume
- Proportions et percements sans rapport avec l'existant
- Sensation de « bricolage »



- Volume trop important qui écrase l'existant
- Proportions différentes des percements



- Rupture de matériau
- Mais respect strict du gabarit et des percements.



- Veranda comprise dans la largeur du volume, non visible depuis le domaine public

RÉALISER UNE EXTENSION OU UNE SURÉLÉVATION

QU'EST-CE QU'UNE SURÉLÉVATION DE QUALITÉ ?

Les surélévations sont encouragées par le PLUi afin de répondre aux enjeux de densification et de protection de la nature en ville (pleine terre, coefficient de biotope...), à conditions qu'elles soient bien réalisées avec une attention particulière sur la volumétrie, l'insertion dans l'environnement urbain, la conception par rapport à la construction existante, la trame des percements et les matériaux.

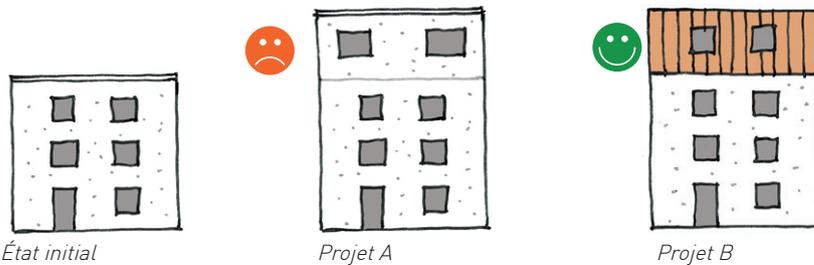
Une surélévation réussie prend en compte l'existant et le contexte urbain. Une attention particulière doit être portée à :

La volumétrie : proposer un gabarit qui ne soit pas en rupture avec le contexte afin de conserver une continuité urbaine. La surélévation ne doit pas alourdir la construction existante et conserver des proportions harmonieuses. Elle ne doit pas non plus contribuer à créer des volumes incohérents ou incongrus (cf. « effet de tour »).

La composition : il est important d'implanter et de proportionner les lucarnes et/ou fenêtres ajoutées de manière cohérente par rapport à l'existant en respectant la trame des percements existants. En cas d'architecture contemporaine, il convient d'éviter une trop grande variété de types de fenêtres et de respecter des proportions plein / vide équilibrées.

Les matériaux : ils peuvent être choisis de manière à prolonger le matériau de la façade initiale à la surélévation ou, au contraire, à mettre en œuvre un matériau différent mais toujours en harmonie avec l'existant.

Il est indispensable de porter une grande attention au choix de la ou des couleur(s). Il est recommandé d'opter pour des tonalités claires et naturelles.

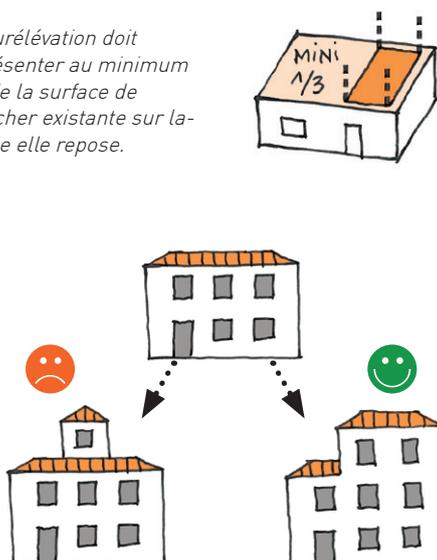


Le projet B est préférable au projet A : pour un résultat harmonieux, l'alignement des nouveaux percements sur la trame ancienne est généralement plus important que la continuité de matériau

? QU'EST-CE QU'UN « EFFET DE TOUR » ?

On parle d'« effet de tour » lorsque la surélévation est de dimension nettement inférieure au socle de la construction existante sur lequel elle s'implante. Cet effet de tour peut être accentué en fonction du contexte urbain, de la proportion de la surélévation, de l'emplacement de la surélévation et du matériau utilisé.

La surélévation doit représenter au minimum 1/3 de la surface de plancher existante sur laquelle elle repose.



Le positionnement de la surélévation sera choisi judicieusement (éviter la position centrale) et s'implantera dans le prolongement des murs existants (pas de façade en retrait).

Pour les constructions patrimoniales (cf. FICHE 9), des règles spécifiques s'appliquent en fonction du type de bâti : traditionnel, balnéaire ou années 50. Pensez à consulter l'OAP Patrimoine bâti.



N'hésitez pas à contacter le CAUE 17 pour obtenir l'aide gratuite d'un architecte conseil.

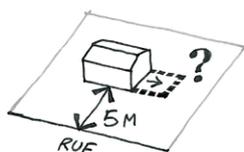
RÉALISER UNE EXTENSION OU UNE SURÉLÉVATION

QU'ENTEND-ON PAR « SE RAPPROCHER » D'UN MODÈLE D'IMPLANTATION ?

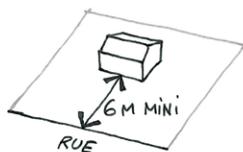
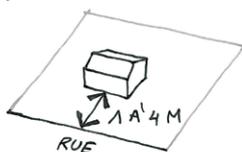
L'objectif est toujours de projeter votre extension ou surélévation en recherchant une insertion harmonieuse avec la construction existante. Il faut se rapprocher de l'esprit du **modèle** en termes d'implantation, de végétalisation des espaces non bâtis... sans pour autant correspondre à 100 % aux règles métriques.

Exemple :

1/ Une maison existante située en zone UL1 est implantée en recul de 5 m. Son propriétaire souhaite faire une extension dans le prolongement des murs existants.



2/ Or, le modèle jardinier à l'avant exige une implantation en recul entre 1 et 4 m et le modèle jardin à l'avant un recul de 6 m minimum.

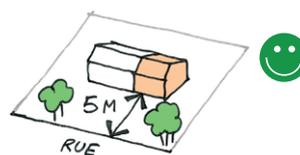


L'objectif principal est ici qualitatif et la notion d'amélioration de l'état existant, pour tendre vers un des modèles proposés dans le PLUi, est primordiale.

3/ Le projet sera accepté si :

- L'extension se rapproche du modèle « jardin ou jardinet à l'avant » à condition de végétaliser la partie avant de la parcelle ;
- L'extension s'implante harmonieusement avec la construction existante.

Le calcul exact du retrait ne rentre alors pas en ligne de compte.

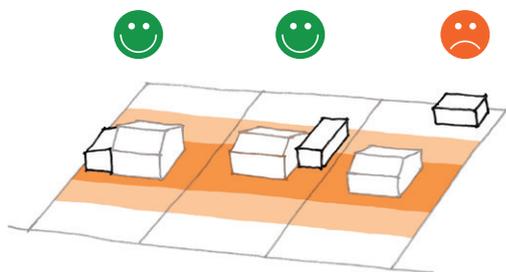


QU'EST-CE QUE LA « LIGNE D'IMPLANTATION » ?

Le PLUi fixe les possibilités d'implantation des extensions (et des annexes) en fonction des bâtiments existants sur la parcelle, c'est ce qu'on appelle la « ligne d'implantation », applicable en zone U mixte à vocation d'habitat.

Il s'agit d'une bande souple définie par deux lignes parallèles aux façades principales de la construction (avant et arrière).

L'objectif de cette règle est de favoriser la constitution de fronts bâtis depuis la rue plutôt que des corps de bâtiments discontinus. Cette disposition vise également à obtenir des bâtiments plus compacts et ainsi plus performants du point de vue énergétique, et permettant une évolution du parcellaire plus souple.



L'extension (ou l'annexe) doit s'implanter de préférence dans la bande foncée centrale, avec une tolérance de débordement sur les bandes claires.

Dans le cas des annexes, consulter également la **FICHE 15**.

QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 👉 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 👉 3.1.4 - OAP Patrimoine bâti
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UV...)
 - 👉 Article 4.1
 - 👉 Lexique

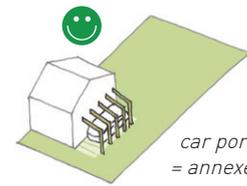
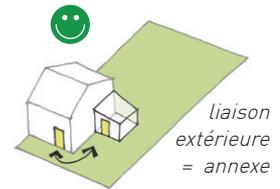
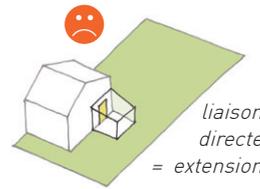
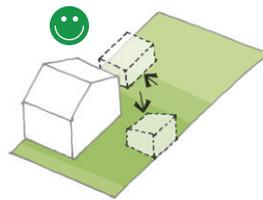
CONSTRUIRE UNE ANNEXE OU UNE PISCINE

? QU'EST-CE QU'UNE ANNEXE ?

L'annexe possède une définition réglementaire :

- elle doit être de dimension inférieure à la construction principale ;
- elle peut y être accolée MAIS il ne doit pas y avoir de passage (porte) entre les deux (sinon c'est une extension (cf. FICHE 14) ;
- elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et ne doit pas servir d'espace habitable (pas de chambre, salle de bain, cuisine...).

L'implantation doit respecter la ligne d'implantation (cf. FICHE 14).



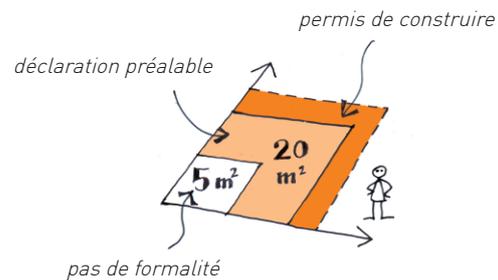
En cas de pièce à vivre ce n'est pas une annexe mais une nouvelle construction à usage d'habitation (cf. FICHE 10).

⚠ Les pergolas, car port, abris de jardin sont des annexes. Une piscine n'en est pas une.

⚙ ANNEXE : COMMENT DÉCLARER LES TRAVAUX ?

- Pas de déclaration en dessous de 5 m².
- Déclaration Préalable si l'emprise au sol (ES) ou la surface de plancher (SP) est comprise entre 5 et 20 m².
- Permis de Construire si l'emprise au sol ou la surface de plancher excède 20 m².

⚠ Les terrasses de plain-pied, murs de soutènement et murs d'une hauteur inférieure à 2 m sont dispensés de déclaration.



📍 COMMENT IMPLANTER UNE ANNEXE ?

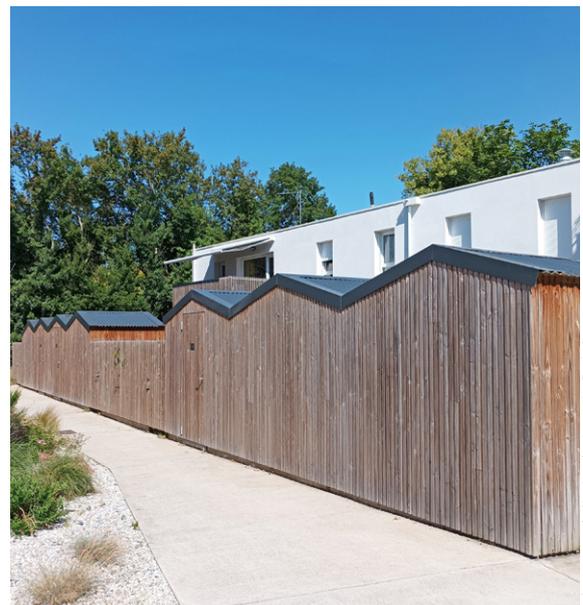
Bien que leur vocation soit secondaire, les annexes (et les piscines) qu'elles soient visibles depuis le domaine public ou depuis le jardin du voisin, ont un impact sur la qualité du paysage habité. La règle est faite pour aider le porteur de projet à réaliser celui-ci en harmonie avec l'espace environnant.

Regarder comment s'implantent les constructions voisines peut aider à implanter son annexe par rapport :

- aux limites séparatives, selon les distances minimales à respecter dans le règlement de zone,
- à la rue, selon les possibilités offertes par les modèles (cf. FICHE 3).

Il conviendra de prévoir une implantation discrète (en prolongement de clôture, par exemple), des matériaux en continuité avec ceux de la construction principale et un accompagnement végétal.

💡 L'implantation d'une annexe peut contribuer à l'intimité du logement et/ou du jardin.



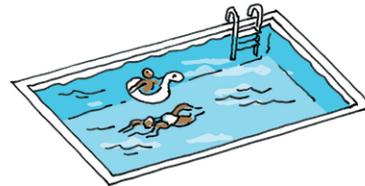
Des cabanons préservent l'intimité des jardins. (Lagord, Alterlab architectes)

CONSTRUIRE UNE ANNEXE OU UNE PISCINE

⚙️ PISCINE : COMMENT DÉCLARER LES TRAVAUX ?



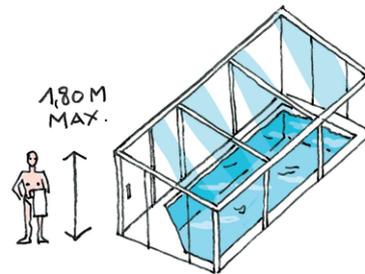
Pas de déclaration pour un bassin de **moins de 10 m²**



Déclaration Préalable **entre 10 et 100 m²**



Permis de Construire **au-delà de 100 m²**

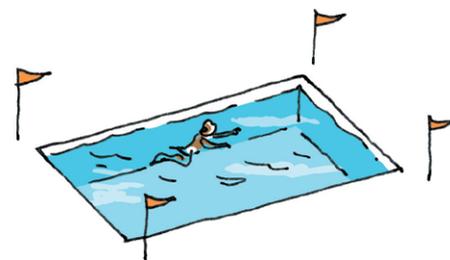


Permis de Construire pour un bassin construit dans un bâtiment de **plus de 1,80 m** de hauteur.

🎯 COMMENT IMPLANTER UNE PISCINE ?

Les piscines enterrées ou hors sol jusqu'à 60 cm de hauteur ne sont pas considérées comme des constructions et peuvent donc s'implanter librement sur la parcelle, **ce qui ne dispense pas de déclarer les travaux** le cas échéant (cf. ci-dessus).

Les piscines hors sol au-delà de 60 cm de hauteur doivent respecter les distances par rapport aux limites séparatives. Elles comptent dans le calcul de l'emprise au sol totale consommée sur l'unité foncière.



En zone PPRL, les piscines devront être matérialisées en permanence par un dispositif de balisage visible à la cote de référence long terme.

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 👉 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones urbaines
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UV...)
 - 👉 Article 4.1
 - 👉 Article 4.2

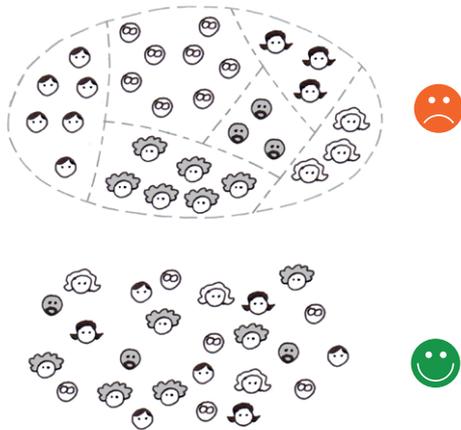
⚠️ Si votre terrain se trouve en périmètre protégé, des modalités spécifiques de déclarations peuvent s'appliquer. Renseignez-vous auprès de votre commune.

PRENDRE EN COMPTE LA MIXITÉ SOCIALE

RÉALISER UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

La mixité sociale est un des objectifs majeurs de l'Agglomération exprimé à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) et son PLUi. Il s'agit de favoriser une production de logements et d'hébergements pour tous, bien répartie sur l'ensemble du territoire et qui s'appuie sur les pôles d'emploi et le réseau de transport, tendant ainsi vers un territoire zéro carbone.



Les règles liées à la mixité sociale visent à :

- diversifier l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des tous les ménages (y-compris étudiants et seniors) ;
- un rééquilibrage progressif de la typologie des logements proposés afin d'éviter la spécialisation socio-territoriale et de permettre le retour des familles dans le cœur d'Agglo ;
- une accession abordable tant à la propriété qu'au marché locatif en augmentant l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux.



Les ménages primo-accédants peuvent bénéficier d'une aide à l'accession versée par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle.



Le dispositif « logement en accession abordable à la propriété » correspond à la mise sur le marché de logements à prix plafonnés et adaptés aux ressources des ménages. Cela regroupe :

- le prêt social en location-accession ;
- les logements commercialisés en bail réel solidaire ;
- la vente de logements locatifs sociaux ;
- les logements à prix plafonnés développés par des opérateurs privés.

Une clause anti spéculative est insérée dans l'acte authentique de vente, interdisant la revente du bien pendant 7 ans.

? COMMENT SAVOIR SI VOTRE PROJET EST CONCERNÉ PAR L'OBLIGATION DE REALISER DU LOGEMENT SOCIAL ?

Pour connaître vos obligations en matière de réalisation de logements sociaux, vous devez consulter les plans de mixité fonctionnelle et sociale (5.2.2) ainsi que les OAP spatialisées Habitat le cas échéant, selon la méthode décrite dans la **FICHE 1**.

Les plans de mixité fonctionnelle et sociale localisent sur le territoire de l'Agglomération :

- des secteurs de mixité sociale, numérotés de 1 à 12. Les projets y sont soumis à des obligations réglementaires s'ils dépassent un certain seuil en matière de surface de l'unité foncière, de nombre de logements envisagés ou de surface de plancher. Le pourcentage associé à chaque secteur est précisé dans l'article 2.6 du Règlement écrit.

- des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS), qui correspondent chacun à un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux à réaliser.

Les OAP spatialisées Habitat comportent également un volet mixité sociale avec des règles quantitatives et qualitatives, notamment la répartition des types de logements sociaux à l'échelle de chaque opération, pour renforcer la mixité spatiale du projet, ainsi qu'une part de logements abordables, voire d'autres types d'habitat ou d'hébergement.



Les différents Logements Locatifs Sociaux (LLS) correspondent aux locations HLM (Habitation à Loyer Modéré) des bailleurs sociaux et organismes HLM. Cela regroupe :

- les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration et attribués aux locataires à faible revenu et/ou en situation de grande précarité ;
- les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social ;
- les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social.



Ensemble de 35 logements dont 22 sociaux à Lagord (Alterlab architectes)

© Communauté d'Agglomération de La Rochelle

PRENDRE EN COMPTE LA MIXITÉ SOCIALE

⚙️ CALCULER LE NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX REQUIS

CAS GÉNÉRAL

Le nombre de logements sociaux à réaliser est calculé en pourcentage du nombre total de logements (et non de la surface de plancher).

En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du pourcentage, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée : les chiffres 0, 1, 2, 3 et 4 sont arrondis à l'entier inférieur ; les chiffres 5, 6, 7, 8 et 9 sont arrondis à l'entier supérieur. Exemple : 0,4 logement équivaut à 0.

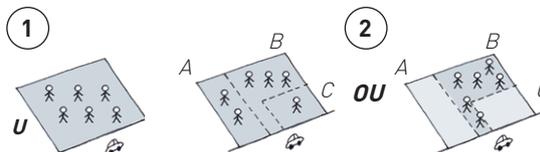
CAS DES ERMS

Lorsqu'une unité foncière est concernée par un emplacement réservé pour mixité sociale, le pourcentage de logements sociaux à réaliser est supérieur à celui du secteur de mixité dans laquelle elle se situe. Il peut même atteindre 100% du programme de logements. Pour connaître le pourcentage associé, consulter l'article 2.4 du règlement écrit.

L'ERMS ne donne pas lieu à un droit de délaissement mais fait peser une servitude sur l'unité foncière concernée.

CAS DES DIVISIONS PARCELLAIRES

Dans le cas de division parcellaire, la surface de l'unité foncière **avant division** sera prise en compte pour l'application du seuil de soumission aux obligations réglementaires en matière de logements sociaux.



Exemple de division d'un terrain en trois parcelles.

1- La surface de l'unité foncière (**U**) avant division est prise en compte pour déterminer le nombre de logements sociaux obligatoires.

2- Ces logements peuvent être distribués au pro rata des surfaces issues de la division ($U = A+B+C$).

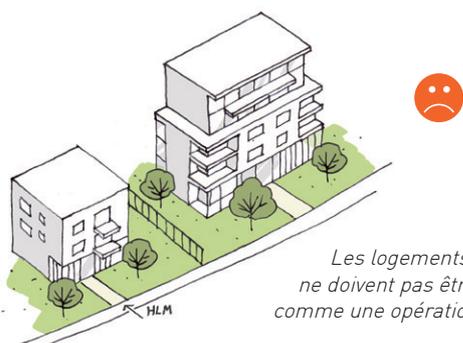
Ou bien la totalité des logements sociaux peuvent être créés sur une partie seulement des parcelles.



Hors OAP spatialisées, l'obligation de création de logements sociaux s'applique uniquement dans les communes soumises à la loi SRU.

🎯 MIXITÉ ET INSERTION

Pour diffuser pertinemment le logement social dans le tissu, il convient d'en anticiper la localisation, tant dans l'opération d'aménagement (à proximité du réseau de transport en commun, par exemple) que sur la parcelle ou qu'au sein même des constructions.



Pour favoriser la mixité spatiale et la qualité architecturale de tous les logements, y compris sociaux, il est nécessaire de les concevoir en cohérence avec l'ensemble de l'opération. Les bailleurs sociaux et organismes HLM doivent donc être sollicités le plus en amont possible.

Les porteurs de projet doivent également contacter, en amont, le service Habitat et Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération, afin de s'assurer de la cohérence de la programmation avec les objectifs de la collectivité en matière de mixité sociale, de niveaux de prix et de typologies envisagées (05 46 30 36 72).

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.2 - OAP spatialisées
 - 👉 3.2.1 - OAP Habitat

- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 2 - Dispositions communes aux zones U et AU
 - 👉 Article 2.4
 - 👉 Article 2.6

- 📁 5.2 - Règlement graphique
 - 👉 5.2.2 - Plans de mixité fonctionnelle et sociale

RÉUSSIR UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

RÉALISER UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle souhaite continuer à offrir un cadre et une qualité de vie tout en cherchant à en réduire l'empreinte écologique et à limiter la consommation des terres agricoles.

C'est pourquoi les nouveaux lotissements doivent offrir une diversité architecturale, des plantations, des espaces communs conviviaux et une place de la voiture réduite au minimum.



La Chapelle-Thouarault (35) - Quartier de la niche aux oiseaux

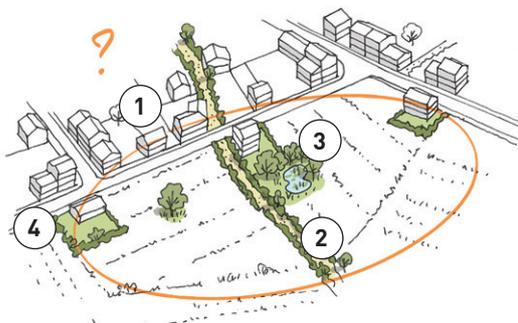
© Calas Vienne

? INSÉRER LE PROJET DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT ET LE PAYSAGE ENVIRONNANT

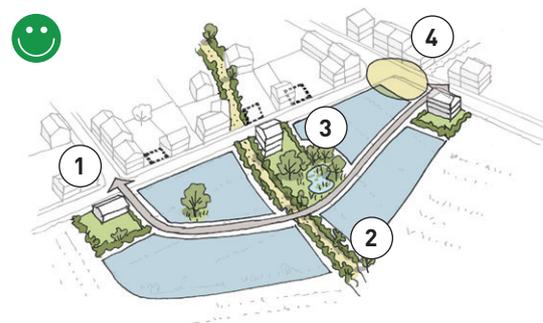
Tout nouveau projet doit être conçu en respectant et en mettant en valeur les caractéristiques du paysage dans lequel il s'implante. Un travail d'analyse du contexte existant est donc primordial avant de dessiner le projet, afin de respecter et dialoguer avec l'environnement bâti, naturel et agricole. C'est ce contexte local qui doit guider le projet, le rendre unique et fait sur mesure. Pour assurer une insertion harmonieuse du futur quartier, un travail sur les transitions est également nécessaire. A cet égard, le recours à l'outil végétal, dans toute sa diversité, sera précieux.

Pour cela, la conception devra s'attacher à :

- s'imprégner de l'existant, le respecter et ajuster le projet en fonction des caractéristiques du site (topographie, patrimoine bâti et végétal existant, tissus urbains et volumétries locales, gestion de l'eau en fonction des sols...);
- connecter le projet aux tissus urbains existants : dialogue avec l'architecture en place, prolongement des voiries existantes, continuités végétales ;
- gérer les franges urbaines (cf. **FICHE 19**) et les transitions avec les espaces alentours (cf. OAP Paysage et TVB), notamment agricoles.



- 1/ Recenser tout d'abord les éléments marquant les qualités du site :**
- 1 - tissu construit de type « village »,
 - 2 - présence d'un chemin piéton paysager
 - 3 - présence de beaux arbres et d'un point d'eau
 - 4 - parcelles déjà construites



- 2/ Puis tâcher de penser l'organisation du futur lotissement en confortant ces qualités :**
- 1 - desserte en continuité des rues existantes
 - 2 - maintien du chemin piéton paysager
 - 3 - préservation de l'étang et des beaux arbres
 - 4 - possibilité d'une placette au contact de la ville

RÉUSSIR UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE



DIVERSIFIER LE PARCELLAIRE ET LES IMPLANTATIONS BATIES POUR RETROUVER UN ESPRIT VILLAGE OU DE CENTRE BOURG

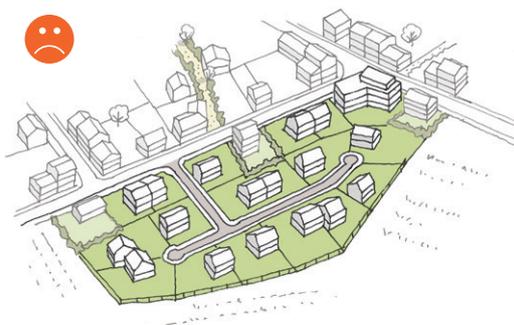
Le projet doit s'adapter à chaque situation singulière plutôt que reproduire un plan préétabli. Pour cela, il convient de :

- prolonger la trame parcellaire existante quand c'est possible ;
- proposer des tailles de parcelles différentes pour répondre aux besoins variés des habitants ;
- privilégier les parcelles de largeur modérée pour économiser le linéaire de voirie de desserte et profondes pour limiter les vis à vis ;
- penser le découpage des parcelles, l'organisation des voiries et l'implantation du bâti de façon à favoriser les orientations bioclimatiques (exposition sud des pièces à vivre et des jardins...) et la gestion des intimités entre parcelles ;

- varier les implantations pour animer le paysage de la rue ;
- prévoir une densité assez forte en continuité des bourgs et villages en s'inspirant de la densité des tissus urbains plus anciens et des volumes existants, des maisons, mais aussi des granges et des hangars agricoles ;
- favoriser la mitoyenneté pour économiser de l'espace et permettre une meilleure rentabilité énergétique ;
- augmenter la densité et les gabarits autour des espaces collectifs ouverts (places). Une implantation à l'alignement, sur cour ou en pignon, permettra de créer un effet village et une ambiance plus intime et plus rassurante pour les piétons et les enfants.



3/ Appuyé sur un système d'espaces publics cohérents avec le site, un parcellaire de formes et de dimensions variées multiplier les possibilités en termes de typologies construites.



À éviter : parcellaire uniforme et sans lien à l'existant, dessertes en impasse, typologies bâties répétitives, absence d'espace public, non prise en compte des éléments naturels existants...



VARIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ET LES FORMES URBAINES

Maisons individuelles, groupées, superposées, logements intermédiaires, petits collectifs : la mixité des formes urbaines vise à permettre une densité assez forte, à répondre à des demandes variées tout en assurant des espaces extérieurs privatifs pour tous.

Dans une même opération, la diversité des formes urbaines permet d'assurer une transition avec le tissu existant et de créer un front urbain sur la voie interne de desserte tout en permettant un jeu de volume qui ne crée pas de monotonie. Le traitement architectural et la volumétrie d'un petit immeuble collectif peuvent permettre une relation douce avec les maisons groupées.

Les constructions se répondent ainsi harmonieusement de chaque côté de la rue. Une conception architecturale commune (matériaux, toitures, couleurs...) assurera la cohérence de l'ensemble. Par exemple, l'utilisation du bois en parement de certaines typologies de logements, décliné aussi sur des clôtures, coursives et garde-corps de balcons, peuvent caractériser qualitativement l'identité d'un programme. La présence du végétal adoucira les projets. Enfin, pour éviter la monotonie il est utile de limiter les modèles répétitifs à 4-5 constructions au maximum. Diversité et rythme sont les maîtres mots d'une opération réussie.

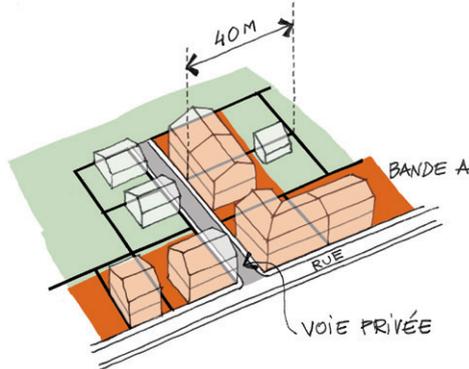


Pensez à consulter la FICHE 1 « Nouveaux projets d'aménagement » de l'OAP Construire aujourd'hui.

RÉUSSIR UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

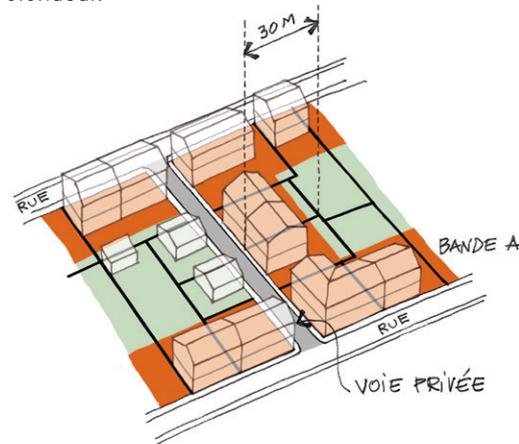
⚙️ COMMENT VARIER LES HAUTEURS ?

La hauteur des constructions dépendra en partie des bandes de constructibilité (cf. **FICHE 9**). Dans les opérations d'ensemble ou dans les OAP spatialisées, même si la voie reste privée, il est possible de générer une « bande A » selon la profondeur du terrain.



En cas de création de voie privée en **impasse** : une bande A est générée si la parcelle a une profondeur d'au moins 40 mètres mesurés d'un ou des deux côtés de la nouvelle voie.

Cela permet ainsi une hauteur plus importante des constructions pour accueillir du collectif et cela incite les porteurs de projet à mailler la nouvelle voie avec le réseau viaire existant et à utiliser le site dans sa profondeur.



En cas de création de voie privée **reliant deux voies existantes**, la bande A est générée si la parcelle a une profondeur de 30 mètres mesurés d'un ou des deux côtés de la nouvelle voie.



PENSER LES TOITURES

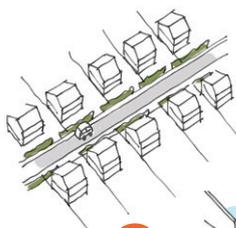
Les toits dessinent la ligne d'horizon de nos paysages et doivent être pensés avec attention. Se référer au patrimoine existant permet une meilleure insertion dans le contexte. Les éléments techniques doivent être au maximum dissimulés ou, lorsqu'ils sont visibles, recevoir un traitement soigné.

? OPTIMISER ET HIÉRARCHISER LA DESSERTE VIAIRE

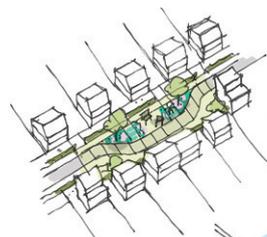
La desserte du projet doit être conçue en fonction de l'usage des voies et du visage que l'on souhaite donner au nouveau quartier et de l'ambiance attendue. Il faut également anticiper le coup d'après, c'est à dire l'**urbanisation future**. Pour cela, il convient de :

- concevoir un réseau de voiries, de liaisons douces et cyclables en connexion avec l'existant (éviter les systèmes en impasse, en raquette...);
- faire attention à la topographie : épouser les courbes de niveau, suivre le fil de l'eau autant que possible, prolonger les principes existants dans le bourg, contourner des arbres...;

- éviter les voies de desserte complètement rectilignes afin de casser la vitesse des voitures et de produire des situations spatiales plus riches ;
- assurer une hiérarchisation des voies (cf. OAP mobilité) selon les fonctions et les usages qu'elles accueillent. Les stationnements seront reportés au maximum dans des poches dédiées pour que les voitures n'occupent pas les trottoirs ;
- varier les ambiances et ménager des espaces piétonniers tranquilles, à distance de la circulation automobile.



Voie rectiligne : augmente la vitesse et appauvrit l'espace.



Chicane : ralentit les voitures, et permet d'introduire une diversité spatiale de « village ».



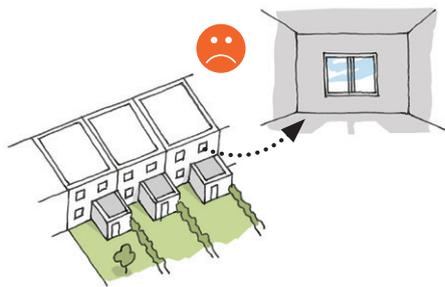
RÉUSSIR UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

AMÉNAGER DES LIEUX DE CONVIVIALITÉ ET MULTIFONCTIONNELS

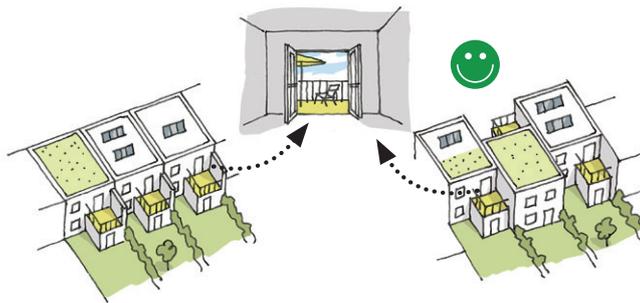
Pour optimiser la ville, les usages doivent être mutualisés. Ce qui peut se traduire par :

- la création de jardins partagés, espaces de jeux pour enfants, bouledromes... Pour favoriser les échanges intergénérationnels et le lien social dans l'espace public ;
- l'aménagement d'espaces multifonctionnels et de gestion des eaux pluviales : accueil de biodiversité, espaces de jeux, stationnement qui servent de jardin de pluie... ;

- la réalisation d'espaces publics, en particulier de placettes, cadrées par le bâti, végétalisées, pensées selon l'orientation du vent et de la lumière, les vues, les sensations qu'elles peuvent susciter ;
- la recherche d'espaces non colonisables par la voiture.



La toiture des rez-de-chaussée en débord est souvent inaccessible du fait de la mitoyenneté.



Une séparation pensée en amont permet de créer une terrasse...

Autre solution : décaler les implantations.

? SOIGNER LE RAPPORT A LA RUE ET A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces privés (façades, jardins, clôtures) qui bordent la rue et l'espace public participent à l'ambiance du quartier. Un soin particulier sera donc porté à cette interface dans une recherche d'harmonie. Quelques actions permettent d'assurer l'intimité des parcelles et des habitations et de favoriser la biodiversité, même à moyen d'aménagements réduits :

- imposer des types de clôtures à condition que celles-ci permettent de limiter les vues (cf. FICHE 8) ;
- une pré-plantation des haies ou l'édification de certaines clôtures pour lesquelles une qualité particulière est attendue (murets de pierre sèche, clôtures bois...);

- organiser le bâti de manière à préserver des espaces d'intimité par exemple grâce à l'implantation des annexes ;
- planter l'espace public pour créer des filtres végétaux ;
- intégrer les éléments techniques à la clôture (compteurs, boîtes aux lettres, stockage déchets) ;
- limiter la place de la voiture sur l'espace de présentation de la maison, ou réduire son emprise visuelle ;
- proscrire les devants de maisons entièrement imperméables.



Dispositif trop souvent aperçu : le linéaire de garages en façade sur rue, qui donne une sensation d'espace technique et non de lieu de vie.



Améliorer le traitement rend la rue plus accueillante et contribue aussi à la valorisation des maisons.

RÉUSSIR UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

? VÉGÉTALISER LES ESPACES

Pour notre environnement, nos paysages, mais aussi notre confort, notamment l'été, ou pour casser les vents dominants, planter du végétal en anticipant son devenir et son entretien ne présente que des avantages.

SUR LES ESPACES PUBLICS

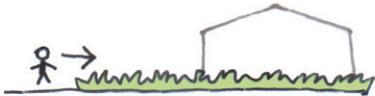
Les arbres et la présence végétale constituent le premier élément de composition de l'espace commun. Il est donc nécessaire de :

- préserver, le plus possible, les arbres existants ;
- planter peu de grands arbres mais à des endroits stratégiques, en ligne de mire d'une perspective, sur une placette, dans un virage pour attirer l'œil, etc. ;
- perméabiliser les pieds de murs pour laisser les plantes grimper, au contact des piétons ;
- entretenir des lisières généreuses entre jardins privés et espaces publics ;
- composer avec toutes les strates végétales.

SUR LES LOTS PRIVÉS

Afin d'adoucir l'irruption des nouvelles constructions dans le paysage, dissimuler les zones de stationnement et s'écarter des usages agricoles, il convient de :

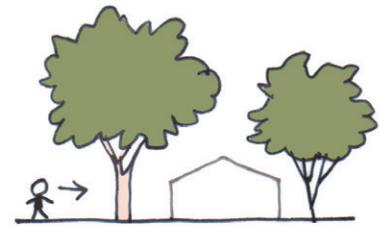
- veiller à conserver ou à replanter les haies et arbres existants mais aussi les talus ;
- planter en limites de propriété une haie végétale de plusieurs essences locales (éviter le mono-spécifique), qui laissent passer la petite faune (hérissons) ;
- adosser si possible les constructions à un arrière-plan végétal plus haut que la construction, pour conserver une ligne d'horizon naturelle depuis la rue ;
- envisager un pré-verdissement des lots à bâtir pour créer une structure végétale homogène sur l'ensemble du quartier et valoriser le « déjà là ».



Strates herbacées : prairies, massifs de vivaces, plantations de pieds de murs, couvre-sols, grimpantes...



Strates arbustives (1,5 à 3 m de haut) : elles forment un écran visuel à hauteur des yeux et donc sont utilisées pour séparer ou empêcher le passage (fourré arbustif, haies basses, massifs arbustifs...)



Strates arborées : elles créent un « plafond » d'ombrage, et dessinent l'horizon végétal du quartier (alignement, bosquets, bouquets d'arbres, arbres isolés, haies bocagères, vergers, taillis...)



Conserver les arbres existants (La Chapelle-Thourault, 35).

© Collas Vienne

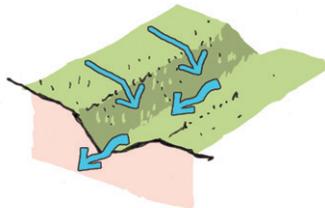
RÉUSSIR UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

? ANTICIPER LA PLACE DE L'EAU

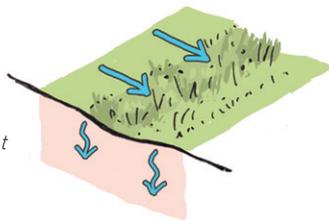
La gestion de l'eau pluviale doit être gérée à la parcelle au plus près de son point de chute pour limiter son ruissellement, source d'inondation et de pollution des milieux naturels. Elle doit donc être réfléchie tout au long du projet et non à la toute fin. La place de l'eau via des aménagements dédiés comme des noues, des jardins de pluie ou même des espaces végétalisés permettra de nourrir le projet et de créer des espaces publics ou privés verdoyants (cf. FICHE 7).



pente forte
→ écoulement rapide
→ débit horizontal



pente faible
→ écoulement plus lent
→ infiltration



Les noues végétalisées sont préférables aux larges fossés profonds, pour éviter la circulation horizontale de l'eau et favoriser son infiltration au plus près de son point de chute.



Noue d'infiltration (Saint-Xandre).



Elevation du cheminement en coeur d'îlot pour créer des espaces verts en creux.

© Urban Water

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 👉 3.1.1 - OAP Mobilité
 - 👉 3.1.2 - OAP Paysage et Trame verte et bleue
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire aujourd'hui
 - 👉 FICHE 1 - Nouveaux projets d'aménagement
 - 📁 3.2 - OAP spatialisées
 - 👉 3.2.1 - OAP Habitat
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 1 - Dispositions communes
 - 👉 Article 1.7 - Dispositions issues de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - ou 📁 CHAPITRE 4 - Zones à urbaniser
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UM...)
 - 👉 Article 4 - Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- 📁 TOME 6 - Annexes informatives
 - 📁 6.3 - Annexes sanitaires
 - 👉 6.3.2 - Plans du zonage pluvial
 - 👉 6.3.4 - Plans des réseaux d'assainissement des eaux pluviales
 - 👉 6.3.6 - Notice explicative sur les réseaux d'assainissement des eaux pluviales



Pour connaître les aménagements les plus adaptés à votre projet, consulter le guide technique à destination des aménageurs réalisé par l'Agglo et annexé au PLUi (6.3.6).

RÉALISER UN PROJET DANS UN SECTEUR D'OAP SPATIALISÉE

RÉALISER UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Une OAP spatialisée ambitionne de cadrer un futur projet sur un périmètre donné afin :

- de préserver les ambiances, ménager son insertion par rapport à ce qui est déjà en place, organiser au mieux l'aménagement du secteur dans le temps long, mieux que ne l'auraient fait plusieurs projets successifs sans cadre ;
- d'atteindre des objectifs de densité, de formes urbaines, d'organisation des espaces publics et des voiries, de gestion du stationnement et d'intégration dans le tissu existant.

Cela nécessite un projet d'ensemble. Il concerne souvent plusieurs parcelles cadastrales et parfois plusieurs propriétaires qui devront faire preuve d'intelligence collective pour organiser un aménagement qui tirera le meilleur parti du site : accès mutualisés, préservation des éléments qui font la qualité du lieu, tirer profit des contraintes (fossés, talus, eaux...).



Il existe trois sortes d'OAP spatialisées : Habitat, Économie et Naturel. Votre projet peut donc être concerné même s'il ne s'agit pas de création de logement.



Exemple d'OAP Habitat à Nieul-sur-Mer : site existant.



Projet validé : la forme urbaine et l'implantation des futures maisons seront variées avec des espaces publics généreux et végétalisés dans un esprit « village ».

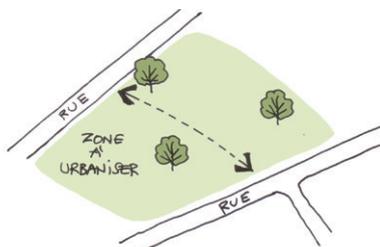
QUAND S'APPLIQUENT LES OAP SPATIALISÉES ?

Les OAP spatialisées sont repérées au plan de zonage par un contour rose (cf. FICHE 1). Elles sont détaillées dans la pièce 3.2 et classées par commune.

Dès lors qu'un projet est situé dans un secteur d'OAP spatialisée, les objectifs de celle-ci doivent être atteints et *a minima* non empêchés par les projets qui peuvent survenir dans le site, en dehors de tout projet d'ensemble.

Le fait qu'un terrain soit situé dans une OAP spatialisée n'empêche pas la vente du terrain, ni la réalisation d'un projet par étapes successives, sauf lorsque cela est spécifiquement mentionné. Il ne crée pas de servitude ni de droit de délaissement.

Néanmoins, l'objectif pour la collectivité étant la réalisation d'une opération cohérente dans son ensemble, les projets présentés, s'ils occupent partiellement l'emprise de l'OAP, ne devront pas empêcher l'accomplissement des principes énoncés dans la fiche de l'OAP, dans leur intégralité.



Exemple : une OAP prévoit la liaison entre deux rues existantes, avec une constructibilité de part et d'autre de la nouvelle voie créée.



Une opération individuelle peut être acceptée à condition que le projet d'ensemble soit déjà réfléchi et que la nouvelle voie soit réalisée.



Un projet isolé ne tenant pas compte des orientations de l'OAP ou conçu prématurément n'est pas possible.

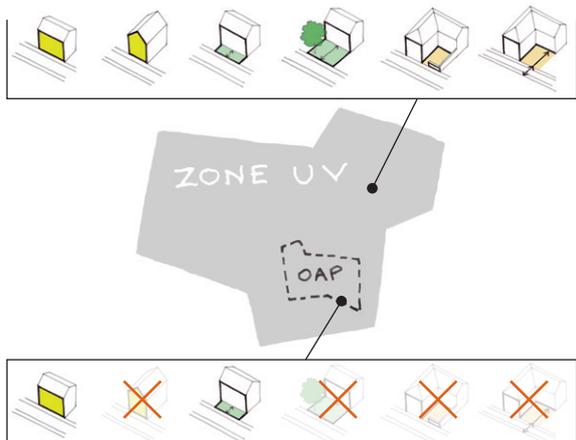


Chaque OAP Habitat énonce un potentiel indicatif de production de logements, qui autorise une marge en plus ou en moins. Le nombre de logements ne peut cependant pas dépasser de plus de 20 % celui de la fiche de l'OAP.

RÉALISER UN PROJET DANS UN SECTEUR D'OAP SPATIALISÉE

COMMENT FONCTIONNENT LES OAP SPATIALISÉES ?

Les OAP sont formalisées sous forme de fiches synthétiques identifiant les surfaces foncières concernées et présentant les orientations générales d'aménagement déclinées au travers de sept chapitres (contexte, objectifs et principes généraux, aspects techniques...)



Les indications des OAP spatialisées peuvent compléter ou orienter les dispositions du règlement du PLUi. Ainsi, un secteur donné peut autoriser une variété de modèles (cf. FICHE 3) mais une OAP située dans ce secteur privilégiera certains de ces modèles sur les autres.

Le parti général d'aménagement (chapitre 2) constitue le socle de l'OAP et synthétise ses principales orientations dans les chapitres 3 et 4. Certaines orientations ne pouvant être cartographiées, il convient de se reporter aux textes qui accompagnent ce schéma de synthèse pour bien comprendre l'esprit de l'OAP et les ambiances recherchées.



Qu'elle soit affectée à une seule zone ou à cheval sur plusieurs, une OAP peut prescrire des formes urbaines et des densités différentes en son sein. Exemple ici, l'OAP n° 8 à Aytré, située essentiellement en zone 1AUO-4, prévoit quatre secteurs aux typologies urbaines différentes.

QUELLE EST LA PORTÉE DU PARTI GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT DANS LES OAP SPATIALISÉES ?

Le parti général d'aménagement est représenté sous la forme d'un plan schématique qui spatialise les différents objectifs de l'OAP. C'est un but à atteindre, les moyens pour y parvenir sont laissés libres au concepteur. Ce plan ne doit pas être considéré comme une préfiguration du plan de masse, mais comme un guide d'aide à la conception.

Le projet devra donc suivre les attendus en terme de desserte (relier la rue A à la rue B) sans pour autant suivre le tracé à la lettre. Le ou les espaces publics identifiés pourront être positionnés différemment, les attendus en terme de densité pourront être atteints avec des implantations variées.

L'OAP spatialisée s'applique avec un rapport de compatibilité avec ce qui est écrit dans le texte et synthétisé dans la partie graphique.



Exemple : une OAP comporte deux objectifs :
1 - la liaison entre deux voies A et B
2 - la création d'une coulée verte



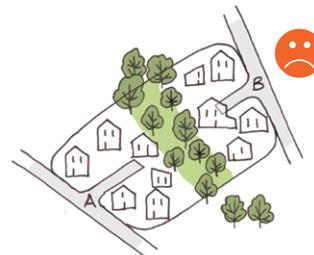
Interprétation compatible.



Interprétation compatible.



Interprétation non compatible : continuité verte non assurée.



Interprétation non compatible : pas de maillage entre A et B

RÉALISER UN PROJET DANS UN SECTEUR D'OAP SPATIALISÉE

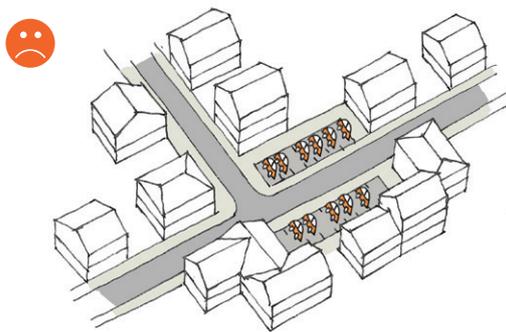
RÉALISER UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

COMMENT TRAITER LES ESPACES PUBLICS DANS LES OAP SPATIALISÉES ?

De même que dans les lotissements ou les opérations d'ensemble (cf. **FICHE 17**), une attention particulière à la qualité des espaces publics est attendue dans les OAP spatialisées.

La majorité des OAP spatialisées comporte un espace central de type placette. Cet espace collectif de rencontre, à vocation multi usages, peut comporter des jeux, des bancs et doit être en partie végétalisé. Il peut comporter 4-5 places de stationnement maximum à condition d'y apporter un soin particulier en terme de revêtement par exemple.

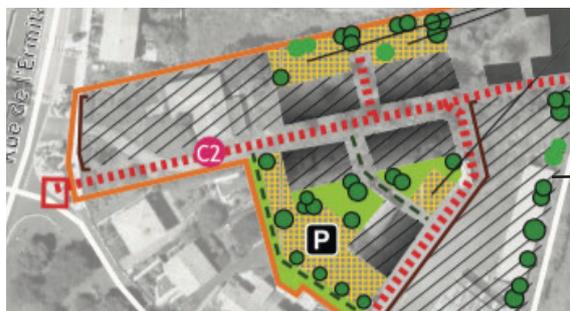
Les aires de stationnements seront traitées de façon disséminée plutôt que par grandes aires : une partie sur les parcelles privées, une partie en implantation longitudinale le long de la voie et par petites poches de 3 à 4 places (cf. **FICHE 6**). On prendra soin de limiter l'utilisation de revêtements imperméabilisants. L'objectif est de réduire autant que possible la visibilité de la voiture dans l'espace public en l'accompagnant également de filtres végétaux et éviter qu'elle ne prenne toute la place au détriment des piétons, notamment le soir ou le week-end.



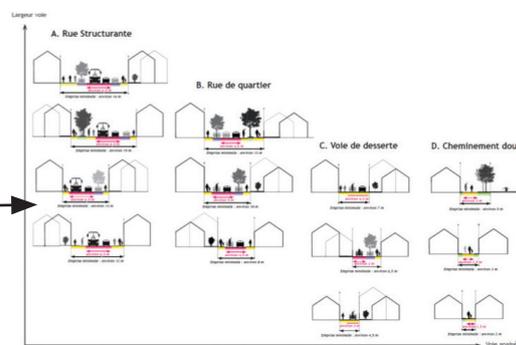
Parking en nappe : dangereux et peu valorisant.



Parkings dispersés et végétalisés : plus sécurisants et qualitatifs. La placette est végétalisée et aménagée pour permettre des usages, elle ne peut se réduire à une aire de stationnement.



Dans l'OAP spatialisée, la hiérarchie des voies est parfois indiquée sur le parti d'aménagement sous forme de lettre associée à un numéro...



...cette nomenclature renvoie aux typologies de voies décrites en page 11 de l'OAP thématique mobilités (3.1.1).



En fonction du projet, les voies pourront être rétrocedées dans l'espace public de la commune. Un Projet Urbain Partenarial (PUP) pourra être envisagé dans certains cas.

QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 👉 3.1.1 - OAP Mobilité
 - 👉 3.1.2 - OAP Paysage et trame verte & bleue
 - 📁 3.2 - OAP spatialisées
 - 👉 3.2.1 - OAP Habitat
 - 👉 3.2.2 - OAP Economie
 - 👉 3.2.3 - OAP Naturel

GÉRER LES LISIÈRES ET LES FRANGES URBAINES

? QU'EST-CE QU'UNE LISIÈRE URBAINE ?

C'est la zone de contact entre la ville, au sens large (pavillons, zones commerciales, zones d'activités...) et l'espace non construit qu'il soit agricole, forestier, aquatique, marécageux...



Lisière agricole (Sainte-Soulle).



Lisière boisée (Couëron, 44).

🎯 QUEL EST L'OBJECTIF ?

Il s'agit de valoriser ces espaces de lisière particulièrement précieux : ouverts et accessibles à tous, ils participent au bien-être de chacun, en offrant au plus grand nombre d'entre nous des vues, de l'espace, de l'air, des paysages.

Parce que ces espaces constituent la limite entre la ville et la nature, ils sont riches d'usages, en particulier récréatifs : promenades, footings, jeux de plein air...

VOIR ET DONNER À VOIR

Parce que l'on voit la ville en se promenant sur ces lisières, il convient de prendre des dispositions qui permettent à cette dernière de présenter son image la plus harmonieuse, la plus respectueuse de son environnement et de ses paysages.

Vues lointaines :

Enduits : privilégier les teintes neutres et claires des maçonneries traditionnelles.



Plantation d'arbres dans les jardins : un arrière-plan arboré.



Plantations en premier plan (en limite) : arbres, haies bocagères et florifères.



Vues rapprochées :

Perception des variations de textures et de couleurs.



GÉRER LES LISIÈRES ET LES FRANGES URBAINES

RÉALISER UN LOTISSEMENT OU UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE

COMMENT INSÉRER UNE CONSTRUCTION DANS LE PAYSAGE NATUREL DE LISIÈRE ?

Une première précaution : conserver toutes les grandes présences végétales du terrain (arbres isolés ou en bosquets, alignements, haies bocagères) et concevoir le projet en fonction de cet existant.

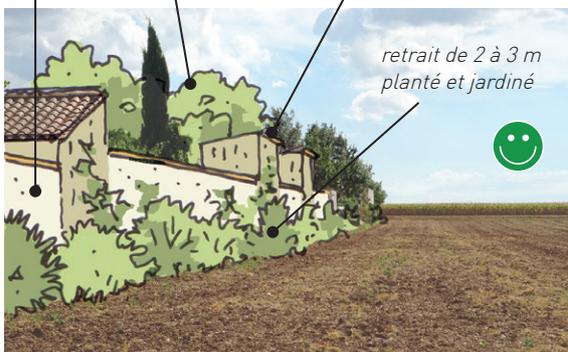
Il s'agit ensuite de considérer l'impact visuel de la construction et de ses dépendances dans le grand paysage. Atténuer la visibilité lointaine d'une construction suppose d'intervenir sur trois aspects :

L'IMPLANTATION

- En limite d'une zone agricole (A) ou naturelle (N), reculer de préférence le bâtiment et végétaliser le retrait, pour amoindrir la perception de sa hauteur vu depuis la campagne ;
- Être attentif au relief existant, en posant le bâtiment le plus justement sur le terrain naturel, sans excès de remblais (pour ne pas créer d'effet de surplomb) ni de déblais (pour ne pas être contraint de réaliser des enrochements disgracieux en arrière de votre terrain.)



paroi enduite arrière plan boisé couverture et menuiseries soignées pour souligner les horizontales



retrait de 2 à 3 m planté et jardiné



Chacun peut améliorer une lisière dégradée en :

- travaillant sur la couleur des enduits,
- remplaçant une clôture opaque par une haie végétale,
- végétalisant les pieds de mur pour estomper les constructions dans les vues lointaines.

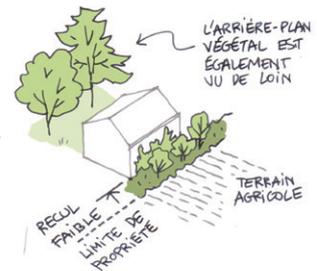
LES COULEURS

Travailler en harmonie la couleur et les matériaux de la construction principale, des clôtures, des toitures, en se référant aux couleurs naturelles et locales.

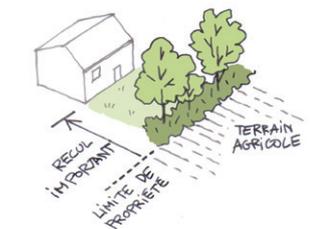
LA PALETTE VÉGÉTALE

- En limite de propriété, planter une haie végétale d'essence locale, doublée ou non d'un grillage ;
- Conserver ou replanter les haies existantes ;
- Adosser la construction à un arrière-plan végétal plus haut que la construction, pour conserver une ligne d'horizon naturelle.

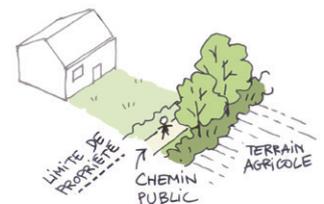
En cas de faible recul, la lisière sera surtout arbustive, complétée éventuellement de plantes grimpantes sur la façade.



Un recul plus important permettra la plantation de grands arbres qui dissimuleront d'autant mieux les constructions.



En cas d'opération d'ensemble, la lisière peut être intégrée au domaine public si un chemin sépare le lotissement des zones agricoles, par exemple.



À Périgny, lisière agricole en accompagnement du chemin piéton, implantée dans le cadre de l'opération d'ensemble du lotissement.

GÉRER LES LISIÈRES ET LES FRANGES URBAINES

⚙️ QUELS MOYENS UTILISER ?

LE TRAVAIL DE LA COULEUR

Il concerne aussi bien le construit que le végétal : façades, toitures, menuiseries, végétation...

Pour les vues lointaines : privilégier les teintes neutres et claires des maçonneries traditionnelles : blanc et blond pour la pierre, beige et jaune pâle pour les sables, terre cuite des toitures...

Pour les vues à moyenne distance : le travail sur les couleurs des menuiseries, directement inspirées de celles de la nature (le ciel, l'eau, la végétation) pourra relever et personnaliser votre projet.

Pour les vues de près : les plantes à fleurs ajouteront une ambiance colorée à votre projet et lui donneront une image différente à chaque saison.

UNE PALETTE VÉGÉTALE ADAPTÉE

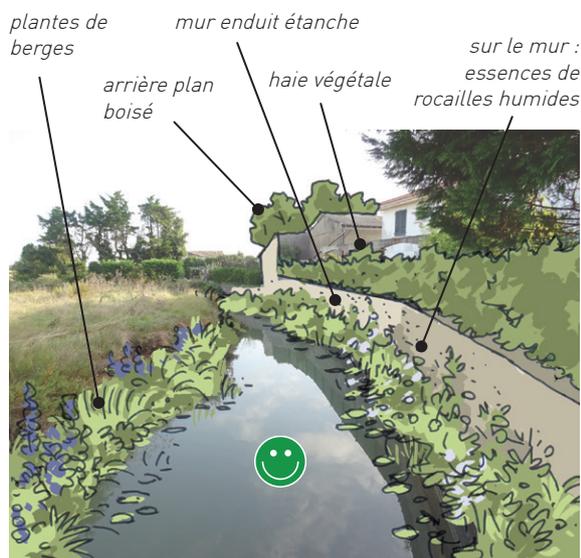
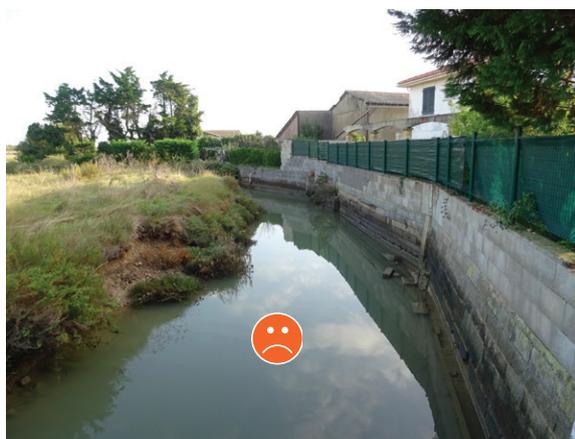
Pour les longs alignements et les haies brise-vent : à l'échelle du grand paysage et des grands horizons, planter des arbres de grand développement, tels que chênes pédonculés, chênes sessiles, peupliers noirs, trembles, saules blancs...

La plantation en bosquets importants peut se révéler intéressante pour insérer votre construction dans un environnement de grandes présences végétales sans la masquer entièrement ;

Pour les alignements et haies champêtres : des arbres de moyen développement tels que saules pleureurs, aulnes, frênes à fleurs, ornes...

Pour les plantations fruitières : des arbres de petit développement, tels que poiriers, pommiers, figuiers, amandiers, arbousiers, néfliers, noisetiers...

Pour les haies bocagères : des arbres de petit développement, tels que cognassiers, saules marsault, osiers, tamaris près de la mer, cornouillers, sureaux, viornes...



👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.2 - OAP Paysage et Trame verte et bleue
 - 📁 FICHE 3 - L'intégration et la valorisation paysagère du bâti
 - 👉 3.1 - Comment bien aménager une lisière urbaine ?
 - 📁 FICHE 4 - Améliorer la lecture des paysages
 - 👉 4.1 - Les paysages sensibles à préserver
 - 📁 FICHE 6 - La végétation
 - 👉 6.7 - Les palettes végétales des projets
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - ou 📁 CHAPITRE 4 - Zones à urbaniser
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UV...)
 - 📁 Article 4 - Implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 👉 Clôtures en limites séparatives

TRAITER LES REZ-DE-CHAUSSÉE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

L'ambition du PLUi en matière d'**immeubles collectifs** est de développer des **rez-de-chaussée actifs**. Il s'agit de soigner l'aspect de la construction depuis l'espace public, à hauteur de piéton, et d'éviter les linéaires trop importants de façades aveugles sur la rue, peu qualitatifs et insécurisants la nuit.



⚠️ Votre projet est concerné notamment en zone UU+ et s'il entre dans le modèle de catégorie B : surface de plancher supérieure à 300 m² et/ou hauteur supérieure ou égale à 12 m (R+2).



Exemple de rez-de-chaussée qualitatif à Puilboreau (GDV Architectes)

© Communauté d'agglomération de La Rochelle

COMMENT CRÉER DES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS ?

Lorsque la construction est implantée à l'alignement, elle répond au modèle « Façade sur rue ». Le traitement des rez-de-chaussée y est primordial pour favoriser un bon rapport à l'espace public. Plusieurs possibilités sont offertes :

- augmenter la hauteur du rez-de-chaussée favorise la diversité des formes et des usages et permet de créer des halls accueillants et généreux ;
- ménager des transparences via des porches, des failles (cf. **FICHE 22**) ou l'usage de claire-voie. Cela permet de créer des percées visuelles vers le cœur d'îlot et d'ouvrir le projet sur la rue ;
- implanter des locaux commerciaux, de services ou d'activités vitrés permettant de voir à l'intérieur du bâtiment pour offrir de la transparence et de l'éclairage la nuit ;
- les parties communes (halls, locaux vélos) peuvent contribuer à rendre le rez-de-chaussée actif si elles sont généreusement dimensionnées, vitrées et éclairées ;
- anticiper l'intégration des coffrets de raccordement technique (EDF...) pour éviter que ceux-ci ne dégradent la qualité du pied d'immeuble ;
- en cas de largeur de murs importante, végétaliser peut aussi contribuer à animer la façade.



Grande hauteur



Hall transparent



Activités sur un ou deux niveaux



Commerce



Locaux vélos visibles



Mur végétalisé

⚙️ QUELLE PLACE POUR LES LOGEMENTS À REZ-DE-CHAUSSÉE ?

De manière générale, il convient autant que possible d'**éviter l'installation de logements à rez-de-chaussée sur rue**, peu qualitatifs en termes de confort et d'habitabilité. A minima, les conditions suivantes doivent être remplies :

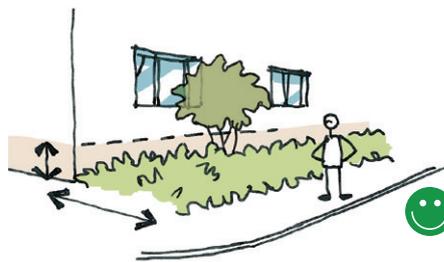
- implanter les logements en rez-de-chaussée à l'arrière, ouverts sur un jardin privé ou collectif (et non sur des parkings) ;

- opter pour un modèle « Façade en retrait » ou « Pignon sur rue » afin de créer de la distance entre les logements et l'espace public. L'espace libre peut ainsi être végétalisé et offrir un extérieur au logement ;

- surélever le rez-de-chaussée de quelques marches pour éviter les vues directes depuis le trottoir.

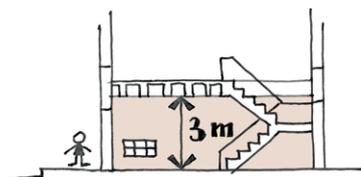


Le modèle « façade sur rue » est inadapté aux logements à rez-de-chaussée.

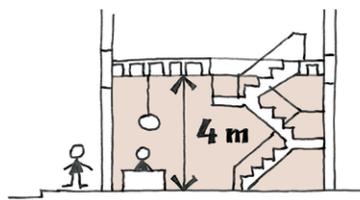


Coté rue, le logement à rez-de-chaussée devient acceptable avec une double mise à distance : recul par rapport à la voie et surélévation partielle.

Selon la zone du PLUi, le modèle choisi et la présence ou non d'un secteur de mixité fonctionnelle, la hauteur minimum exigée pour le premier niveau peut varier.



Exemple modèle « façade sur rue » catégorie B en zone UU5+ :
→ hauteur RDC min 3 m

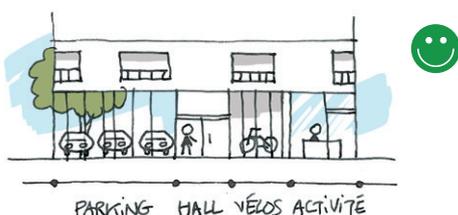
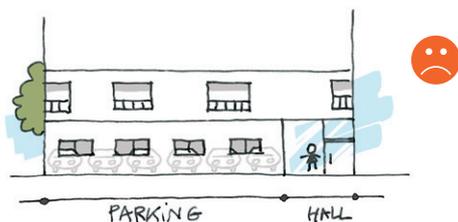


Exemple modèle « façade sur rue » catégorie B en zone UU5+ **et** en secteur mixité fonctionnelle :
→ hauteur RDC mini 4 m

? COMMENT ORGANISER LE STATIONNEMENT ?

Le stationnement en rez-de-chaussée doit faire l'objet d'un soin particulier : le parking est limité à 50% du linéaire de façade sur rue pour en atténuer la dureté du rapport à l'espace public.

En outre, son traitement devra reposer sur des jeux de hauteurs, de transparence et de lumière.



! Il y a aussi des obligations en matière de stationnement des vélos.

👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📄 5.1 - Règlement Écrit
 - 📄 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - 📄 zone UU(+)
 - 📄 Article 4.1.3 - modèle de catégorie B

👉 Pour chaque modèle
§ Traitement et occupation des RDC

👉 Lexique

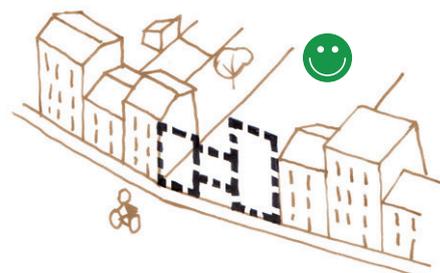
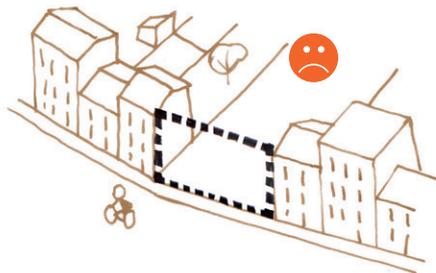
RÉGLER LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Réglementer la hauteur des immeubles permet de façonner le paysage de la ville, sa silhouette et son aspect général. Les prescriptions du PLU visent à :

- assurer le confort intérieur des bâtiments en favorisant des logements traversants, bien aérés et lumineux,

- garantir la diversité des formes bâties et des façades afin d'éviter la standardisation des volumes construits et conserver des formes architecturales plus proches des formes traditionnelles.



Éviter les façades trop compactes et imposantes qui s'insèrent difficilement dans l'environnement existant et qui sont mal acceptées par les riverains.

Favoriser plutôt des architectures élancées et fragmentées rappelant le rythme du parcellaire historique.

? POURQUOI DISTINGUER LE NOMBRE DE NIVEAUX DE LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE ?

Le PLU de l'Agglomération de La Rochelle impose le double respect d'un nombre de niveaux maximum et d'une hauteur maximum du bâtiment mais **il ne fixe pas de hauteur de niveau.**

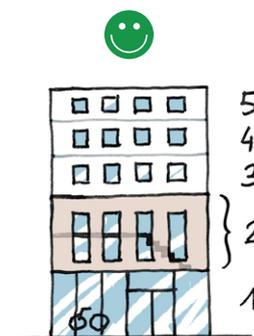
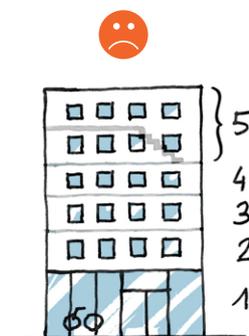
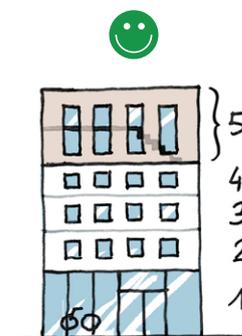
Cette règle est destinée à fournir aux concepteurs une marge de manœuvre pour favoriser une qualité et une diversité des projets architecturaux. La construction de volumes intérieurs variés avec des hauteurs sous plafond généreuses permet d'améliorer le confort des logements ou d'installer des stationnements et des activités en rez-de-chaussée.

La possibilité d'aménagement de mezzanines aux étages intermédiaires ou en combles est également offerte et même encouragée.

Cette souplesse de la règle doit s'accompagner d'un traitement soigné et adapté en façade :

- il n'est pas souhaité de traiter un volume en mezzanine de la même façon qu'un étage courant,
- les demi-niveaux doivent bénéficier d'un marquage spécifique en façade pour apporter de la diversité dans la composition architecturale,
- si la mezzanine se situe au dernier niveau, elle doit avoir un traitement architectural différencié pour ne pas ressembler à un niveau complémentaire.

On veillera également à ne pas systématiser la baie vitrée au dernier niveau, au risque de voir se développer la même architecture partout sur l'unité urbaine centrale.



Une mezzanine au dernier niveau doit être traitée de façon différenciée et non pas ressembler à un niveau supplémentaire

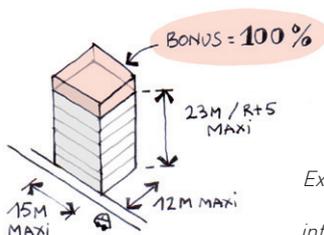
Ne pas toujours proposer la mezzanine au dernier niveau mais également aux étages intermédiaires pour rompre avec le standard des niveaux de 2,50 m qui participe à la monotonie des bâtiments et à la perte de confort intérieur. La règle encourage les variations de hauteurs.

RÉGLER LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

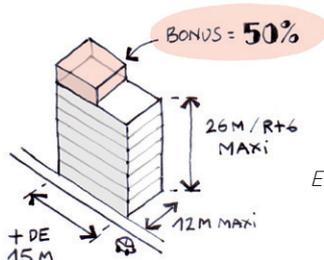
? QU'EST-CE QUE LE BONUS DE CONSTRUCTIBILITÉ POUR LES BÂTIMENTS ÉLANCÉS ?

Le PLUi favorise la construction de bâtiments moins « épais » permettant des logements traversants, plus confortables et présentant une meilleure habitabilité (luminosité, ventilation...) que les logements mono-orientés.

Pour cela, dans certains secteurs de la zone UU(+), un dépassement de la hauteur autorisée est permis pour tout bâtiment dont l'épaisseur est inférieure à 12 mètres. C'est ce qu'on appelle un **bonus de constructibilité**.



Exemple en secteur UU5+ et avec largeur sur rue inférieure ou égale à 15 m

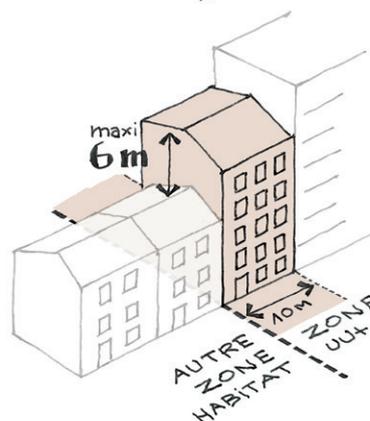
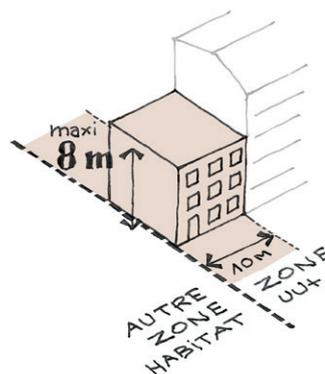


Exemple en secteur UU6+ et avec largeur sur rue supérieure à 15 m

⚙️ COMMENT ASSURER UNE TRANSITION DOUCE ENTRE LES ZONES ?

Le règlement du PLUi comporte des dispositions pour la transition entre ses différentes zones. La zone UU(+), autorisant des densités importantes, un abaissement de la hauteur est obligatoire au contact des autres zones et en fonction du contexte :

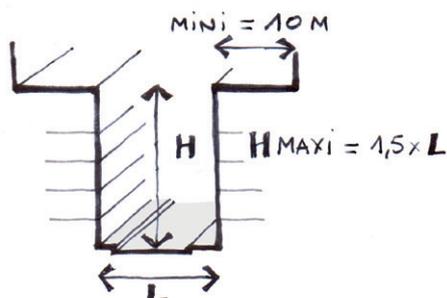
- en l'absence de construction existante en limite séparative, et sur une profondeur de 10 mètres, la hauteur est limitée à **8 mètres**,
- dans le cas de constructions adjacentes, la hauteur maximale autorisée ne peut dépasser de plus de **6 mètres** celle des constructions existantes.



! Cette disposition s'applique aussi lorsque le projet est en contact avec du bâti patrimonial (dont ZPPAUP ou secteur sauvegardé), pour permettre une meilleure insertion des constructions au tissu environnant.

⚙️ HAUTEUR MAXIMALE SELON LA LARGEUR DE LA VOIE

Pour les bâtiments implantés le long des voies, et sur une profondeur de 10 mètres, la hauteur est limitée à 1,5 fois la largeur de la voie. Cette règle permet de maintenir un ensoleillement correct en limitant les ombres portées sur les bâtiments de l'autre côté de la rue et évite le sentiment d'oppression provoqué par des bâtiments trop hauts dans les rues étroites.



👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📄 5.1 - Règlement Écrit
 - 📄 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - 📄 zone UU(+)
 - 👉 Article 3 - Volumétrie des constructions
 - 👉 Lexique

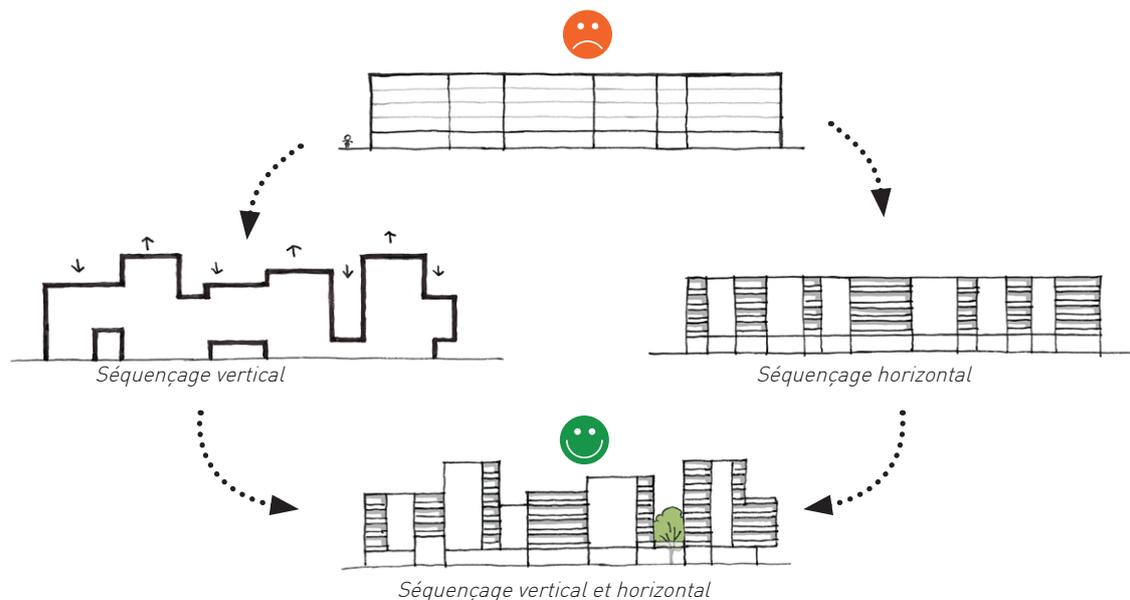
APPLIQUER LE SÉQUENÇAGE ARCHITECTURAL

CONSTRUIRE UN IMMEUBLE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Le principe du séquençage horizontal comme celui du séquençage vertical a pour objectif le fractionnement visuel des constructions. Le résultat obtenu par l'application de ces principes doit se rapprocher, dans sa lecture, d'un ensemble de plusieurs « petits » immeubles au lieu d'un unique bâtiment imposant de plusieurs dizaines de mètres de long.

Entre ces immeubles, le souhait est d'apercevoir le cœur d'îlot et de faciliter la circulation du vent pour contribuer au rafraîchissement de l'air en été. Le concepteur est appelé à travailler sur les volumétries, les gabarits, les toitures et également sur les matériaux et la composition architecturale.



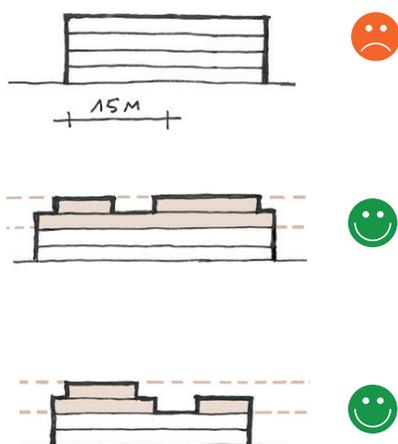
? QU'EST-CE QUE LE SÉQUENÇAGE VERTICAL ?

Le séquençage vertical s'applique à partir de 15 m de linéaire de façade. Il consiste à apporter des variations de niveaux en hauteur afin d'éviter la création de linéaires bâtis trop massifs et imposants. Il se construit à minima par l'application d'un épannelage des étages supérieurs du bâtiment selon un rythme non répétitif respectant des valeurs de « séquences ». Le séquençage vertical s'applique à la plupart des modèles de catégorie B.

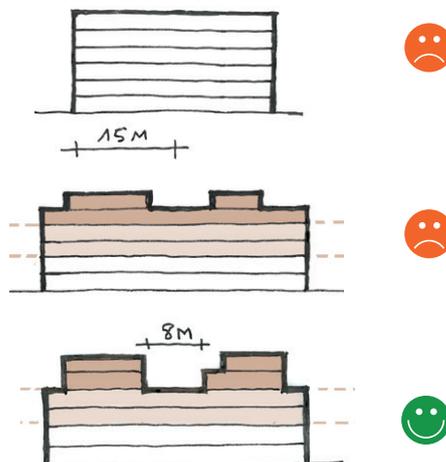
Les séquences sont comprises entre 3 et 15 m de long avec des différences de niveaux entre les séquences de 1 niveau minimum du R+2 au R+3 inclus et 2 niveaux minimum à partir du R+4 inclus.

La notion de rythme non répétitif signifie que chaque séquence doit avoir une longueur différente de celle de même niveau. Eviter de limiter le niveau le plus bas à seulement 3 ou 4 m. Il faut varier les séquences !

Séquençage vertical de R+2 à R+3



Séquençage vertical à partir du R+4 inclus



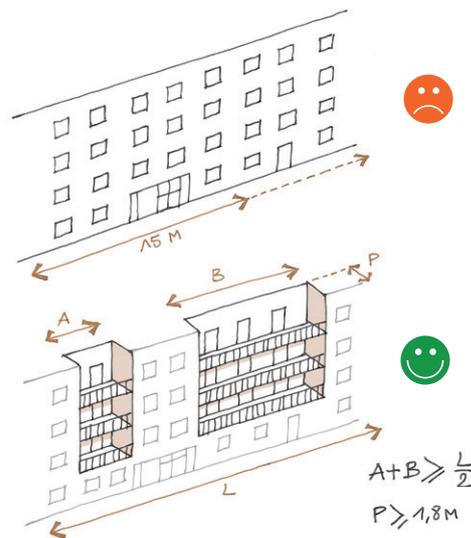
APPLIQUER LE SÉQUENÇAGE ARCHITECTURAL

? QU'EST-CE QUE LE SÉQUENÇAGE HORIZONTAL ?

Le séquençage horizontal consiste à introduire des variations de traitement de segments de façade par niveaux. Classiquement, on traite différemment le rez-de-chaussée, les étages courants et le couronnement en matière de hauteur d'étage, dimensions des percements et parfois matériaux.

Le PLUi exige à minima cette différenciation, mais appelle également à aller plus loin en apportant davantage de variations sur les étages courants, notamment des retraits pour l'installation de loggias, balcons, terrasses : autant d'espaces extérieurs qui rendent la vie plus agréable en ville.

Au-delà de 15 mètres de linéaire de façade il est demandé d'introduire des retraits sur toute la hauteur de la construction, d'une profondeur minimum de 1,8 m. La largeur cumulée de ces retraits doit être au moins égale à la moitié de la largeur totale de la façade.

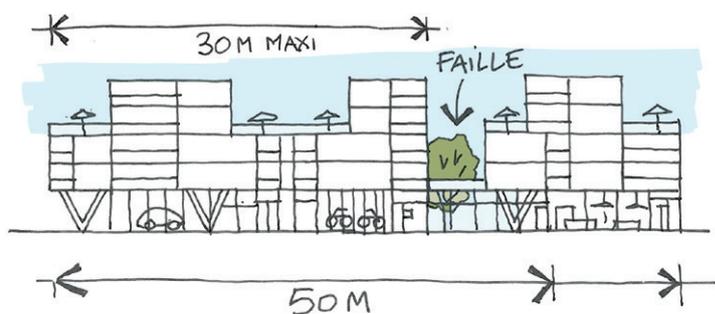


? QU'EST-CE QUE LA NOTION DE FAILLE PARTIELLE ?

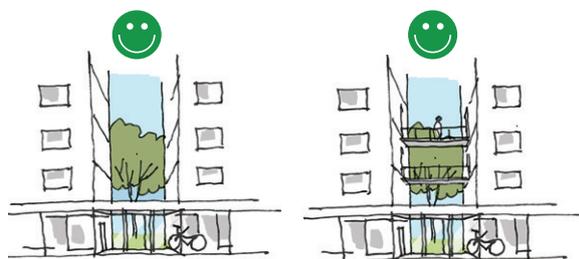
A partir d'un linéaire de façade de 50 m, le règlement impose la réalisation d'une faille dans le corps de bâtiment. Il s'agit d'une interruption du bâti de 3 m de large minimum et qui permet d'apporter de la transparence dans le bâti, de fractionner les immeubles trop imposants (hors d'échelle avec l'existant), d'améliorer l'ensoleillement des immeubles et ainsi le confort des logements.

La faille peut être complète (donnant l'impression de deux bâtiments distincts) ou partielle. Auquel cas, seul le rez-de-chaussée peut être construit et celui-ci devra être entièrement transparent.

Les failles peuvent comporter des passerelles couvertes et ouvertes pour relier les corps de bâtiments entre eux. La notion de transparence doit être absolument maintenue.



Au-delà de 50 m, la façade doit comporter une faille. Celle-ci s'intègre au jeu des séquençages vertical et horizontal.



Des liaisons sont possibles, à condition de préserver la transparence...



👉 QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - 📁 zone UU(+)
 - 📁 Article 4.1.3.2 - modèle de catégorie B
 - 👉 Pour chaque modèle
 - § Variation des façades
 - 📁 CHAPITRE 4 - Zone à urbaniser
 - 📁 zone 1AU
 - 📁 Article 4.1.5.4 - catégorie B
 - 👉 Pour chaque modèle
 - § Variation des façades
- 👉 Lexique

OÙ INSTALLER UN LOCAL COMMERCIAL OU D'ACTIVITÉ ?

AMÉNAGER OU CONSTRUIRE UN LOCAL D'ACTIVITÉ OU UN BÂTIMENT AGRICOLE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Le PLUi de l'Agglomération de La Rochelle définit, sur son territoire, des *secteurs de mixité fonctionnelle* destinés à accueillir les locaux à destination de commerce et artisanat de détail.

Ces périmètres, présents dans chaque commune, correspondent à des pôles urbains de centralité (centre-ville, centre bourg, centralité de quartier) existants ou à développer.

Ils ont été définis pour conforter les quatre fonctions propres à la notion de centralité :

- fonction économique,
- fonction services (publics, médicaux, sportifs...),
- fonction résidentielle,
- fonction identitaire (culture, patrimoine...).

Les règles du PLUi permettent ainsi d'assurer que ces secteurs restent des lieux de la vie quotidienne et conservent leur dynamisme commercial de proximité.



Exemple de secteur de mixité fonctionnelle à Saint-Xandre

? OÙ INSTALLER UN LOCAL COMMERCIAL OU D'ACTIVITÉ ?

Pour connaître vos possibilités d'installation d'un local commercial ou d'activité, il faut au préalable déterminer à quelle sous-destination du Code de l'urbanisme appartient votre activité. Une nomenclature est disponible dans le *Guide de la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme* d'avril 2017 (disponible sur internet) et est donc identique partout en France.



Les sous-destinations « *Artisanat et commerce de détail* » et « *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sont parfois confondues alors que leurs règles de localisation et d'implantation dans le PLUi diffèrent.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Définition : « Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. »

Activités concernées (liste non exhaustive) :

Boulangerie, pâtisserie, boucherie, charcuterie, poissonnerie, pharmacie, épicerie, superette alimentaire inférieure à 2000 m², salon d'esthétique, salon de coiffure, traiteur, tabac presse, cordonnerie, fleuristerie, jardinerie, caviste, librairie, chocolaterie...



ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Définition : « Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. »

Activités concernées (liste non exhaustive) :

Magasin de couture ou d'optique, cabinet médical, d'avocat ou d'architecte, banque, assurance, agence immobilière, pressing, vétérinaire, laser game, concession automobile, salle de sport, spa, magasin de téléphonie, showroom, centre de contrôle technique, magasin de vêtements...



OÙ INSTALLER UN LOCAL COMMERCIAL OU D'ACTIVITÉ ?

QUELLES SONT LES RÈGLES D'IMPLANTATION ?

Plusieurs cas de figure sont possibles :

1/ Votre activité appartient à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

- S'il s'agit d'un nouveau local, il doit être installé **obligatoirement** dans les secteurs de mixité fonctionnelle.

Ces secteurs sont repérés par un aplat bleu sur les plans de mixité fonctionnelle et sociale (5.2.2) (cf. **FICHE 1**).



- S'il s'agit d'un local existant il peut être maintenu, revendu ou même étendu dans la limite de 10% de la surface de vente existante.

2/ Votre activité appartient à la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

L'implantation de votre local est autorisée partout en zone urbaine (U), excepté pour les regroupements de professions médicales.



Pensez à vérifier systématiquement dans le règlement de la zone concernée, les destinations et sous-destinations autorisées ou non, précisées en articles 1 et 2 de chacune des zones.

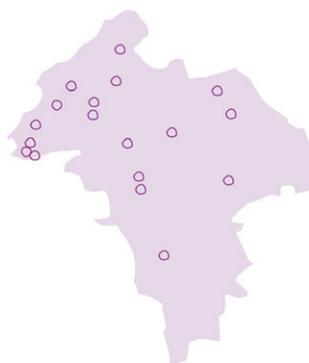
Les restaurants et les hôtels peuvent s'implanter partout en zone urbaine.



3/ Votre projet concerne une création d'activité autre que celles sus-visées :

vous devez l'installer dans un des parcs d'activités de l'Agglomération.

Consultez l'OAP thématique « Activités » qui décline les spécificités de chacun des parcs et indique les destinations et sous-destinations préférentielles attendues.



4/ Vous êtes agriculteur et vous souhaitez diversifier votre activité :

il ne doit s'agir que d'une activité accessoire de votre activité principale. Reportez-vous à l'article 2 de la zone Agricole (A) pour connaître les modalités d'implantation.

QUELLES PIÈCES DU PLU CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.5 - OAP Mixité fonctionnelle
 - 📁 3.1.6 - OAP Activités
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 1 - Dispositions communes aux zones U et AU
 - 👉 Article 2.3 - Secteurs de mixité fonctionnelle en application de l'article R. 151-37 4e du Code de l'urbanisme
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - 📁 Votre zone (UD, UL, UV...)
 - 👉 Articles 1 et 2
 - 📁 CHAPITRE 5 - Zones Agricoles
 - 📁 Votre zone (A, AO)
 - 👉 Article 2
 - 👉 Lexique
 - 📁 5.2 - Règlement graphique
 - 👉 5.2.2 - Plans de mixité fonctionnelle et sociale

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT D'ACTIVITÉ



QUEL EST L'OBJECTIF ?

Avec l'éloignement des activités de la ville, les contraintes de construction et d'aménagement se sont réduites et les zones d'activités sont devenues des espaces urbains de plus en plus banalisés. Cela a conduit à un appauvrissement excessif des espaces publics comme de l'expression architecturale des bâtiments.

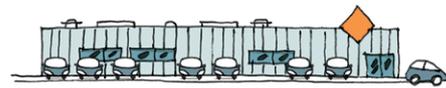
Pourtant, au même titre qu'un centre-ville ou un quartier d'habitation, les parcs d'activités participent au paysage urbain et au cadre de vie quotidien de milliers de personnes. À ce titre, ils doivent répondre à des exigences minimales de qualité et d'insertion dans l'environnement.

Les règles et préconisations du PLUi relatives aux bâtiments d'activités visent à :

- densifier les parcs existants pour limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles ;
- donner une image **valorisante et dynamique** de l'activité économique en privilégiant un parti-pris architectural sobre et de qualité, ainsi que des aménagements favorables aux déplacements doux ;
- adopter une démarche projet pour bien appréhender les contraintes et les atouts du site et les prendre en compte dans les choix effectués par le concepteur.



© Communauté d'Agglomération de La Rochelle



Les bâtiments d'activités représentent souvent des linéaires de façade importants dont on souhaite atténuer la monotonie.



OPTIMISER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les parcs d'activités sont réglementés par la zone UX. Les constructions doivent s'implanter :

- par rapport aux voies et emprises publiques : soit à l'alignement, soit en observant une marge de recul de 6 mètres **maximum** par rapport à l'alignement.
- par rapport aux limites séparatives : une implantation sur au moins une limite doit être privilégiée avec l'installation de murs coupe-feu pour la sécurité. En cas de retrait, celui-ci doit être de 3 m **minimum**.

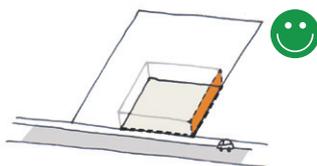
Ces prescriptions ont pour objectifs :

- de densifier les parcs d'activités, en limitant les vides et délaissés et en incitant à l'anticipation des découpages fonciers ultérieurs. Une implantation du bâti sur les limites parcellaires ou à l'alignement favorise des espaces libres d'un seul tenant qui augmenteront les possibilités d'extension des bâtiments et/ou de revente d'une partie du terrain ;

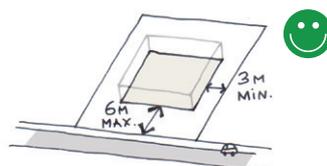
- une meilleure intégration des constructions dans le paysage urbain en réduisant la surface et l'impact visuel trop minéral des aires de stationnement et en structurant le paysage par le cadre bâti ;
- une meilleure occupation du foncier en évitant de générer des « délaissés », c'est-à-dire des espaces inutilisés ou inutilisables en raison de leurs dimensions peu fonctionnelles. Les aires de stationnement ou de livraison devront donc être réfléchies pour limiter au maximum les délaissés ;
- une conception soucieuse de limiter l'imperméabilisation et favorable à la biodiversité et à la production d'énergie renouvelable.



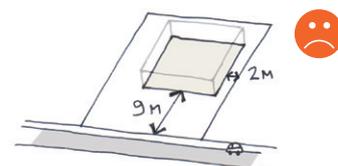
La Fiche 7 de l'OAP thématique « Construire aujourd'hui », contient des schémas explicitant les principes d'implantation et d'optimisation des parcelles.



Implantation à l'alignement sur rue et/ou en limite séparative (le mur séparatif doit être coupe-feu).



Retrait de 6 mètres (max.) sur rue et retrait de 3 m (min.) en limite séparative.



Retrait trop important sur rue et insuffisant en limite séparative.

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT D'ACTIVITÉ

? QUELLE ARCHITECTURE CHOISIR ?

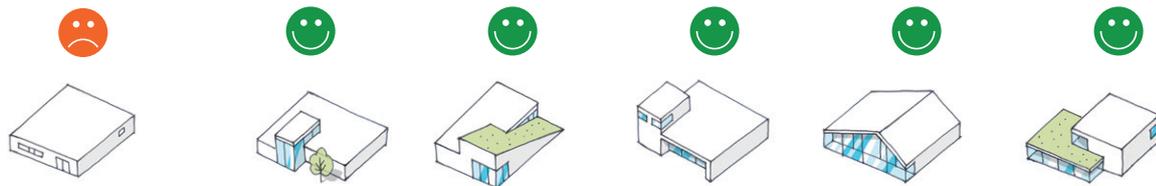
Opter pour une architecture et une volumétrie simple.

En cas de grand volume :

- scinder le bâtiment pour faire sentir plusieurs petites unités via un jeu de retrait, de variation de hauteur ou l'usage de différents matériaux et en harmonie avec l'esprit général du parc d'activité ;
- éviter les architectures pastiches ou « enseignes » ;

- les éléments techniques doivent être intégrés au volume construit et dissimulés aux vues depuis l'espace public, à moins qu'un parti architectural argumenté ne justifie leur mise en avant.

Afin de s'insérer au mieux dans son environnement, le bâtiment doit rester sobre et éviter les couleurs vives. Les enseignes ayant des chartes de couleurs pourront utiliser ponctuellement leurs teintes mais avec un travail architectural minutieux. Pour le bardage extérieur, privilégier l'usage de matériaux pérennes (bois, béton, verre...).



⚙️ GÉRER LES AIRES DE STATIONNEMENTS ET LES ESPACES LIBRES AUX ABORDS DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

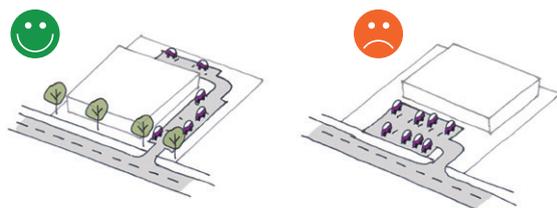
Aménager sa parcelle d'activités suppose de gérer les espaces libres en évitant les délaissés :

- végétaliser la parcelle, voire les toitures, pour offrir un cadre agréable, de l'ombrage et de la fraîcheur en été. Cela apporte aux architectures souvent raides un « visage aimable » en front de rue, des transitions sur les limites séparatives avec les bâtiments voisins, voire la création de micro-environnements naturels sur les plus grandes parcelles ;
- infiltrer les eaux pluviales à la parcelle via des espaces de nature et/ou une toiture végétalisée (cf. **FICHE 7**) ;

- soigner le traitement des clôtures et l'intégration des équipements techniques associés à la construction principale (abris, conteneurs, coffrets, radiers...) ;
- positionner les aires de stationnement plutôt sur le côté ou à l'arrière du bâtiment pour dissimuler la place de la voiture. Un travail sur des matériaux perméables ou avec la plantation d'arbres permettra de mieux insérer les espaces de stationnement. Pour connaître le nombre de stationnements nécessaire pour votre activité, voir la **FICHE 6**.



Honfleur Normandy Outlet - La Compagnie du Paysage



! Pour toute question relative à l'activité économique (recherche de terrains ou de locaux, accompagnement dans votre projet...) n'hésitez pas à contacter le service du Développement économique de l'Agglomération : 6, rue Saint Michel, 17 000 La Rochelle - 05 46 30 34 81

👉 QUELLES PIÈCES DU PLU CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire Aujourd'hui
 - 👉 Fiche 7 - Projets de nouveaux bâtiments artisanaux, industriels, tertiaires et commerciaux
 - 👉 3.1.6 - OAP Activités
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 3 - Zones Urbaines
 - 👉 Zone UX
- 📁 TOME 6 - Annexes informatives
 - 📁 6.3 - Annexes sanitaires
 - 👉 6.3.6 - Guide technique « Comment gérer les eaux pluviales dans les projets d'aménagement »

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT AGRICOLE

QUEL EST L'OBJECTIF ?

Autrefois, le bâtiment agricole était un abri de dimensions modestes, construit à la main avec des matériaux locaux et édifié sur un site où la topographie s'y prêtait pour se protéger du vent, souvent à proximité des habitations, dans un groupe de constructions. Les bâtiments agricoles modernes sont devenus imposants par l'emploi de charpentes larges en acier, aux couleurs souvent en rupture avec les terres agricoles environnantes. Le territoire de l'agglomération de La Rochelle étant relativement plat, un bâtiment agricole est visible de très loin et peut fortement impacter le grand paysage.

Son implantation doit donc s'intégrer dans son environnement sans altérer les vues sur des éléments patrimoniaux et naturels remarquables ou protégés. Un travail sur les dimensions du bâtiment, ses matériaux, ses couleurs, ses ouvertures, les masses végétales présentes, les bâtiments déjà construits aux alentours et sa situation dans le paysage environnant est donc primordial.

Les nouvelles constructions destinées à l'habitat n'ayant généralement pas de lien fonctionnel avec les bâtiments d'exploitation, elles doivent être plutôt pensées en proximité avec les zones déjà urbanisées, bourg ou hameau.



Compte-tenu de leurs dimensions, les bâtiments agricoles ont un impact important au contact du tissu de village existant (ici, Sainte-Soulle).



Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à un bâtiment agricole, quelle que soit la destination de la construction, le demandeur doit joindre au dossier un document attestant de son inscription à la chambre d'agriculture.

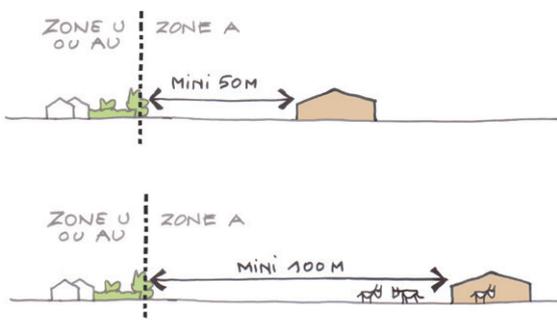


Au titre de la Loi littoral, les cabanes ostréicoles doivent demeurer une activité aquacole. Elles ne peuvent donc pas être transformées pour accueillir de l'habitation, du stockage de matériaux, une activité, un atelier d'artiste ou un restaurant.

DISTANCES A RESPECTER POUR L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Si votre projet de construction d'un bâtiment agricole est situé sur un terrain dont l'une des limites séparatives borde une zone urbaine ou à urbaniser, le bâtiment devra être implanté à une distance d'au moins 50 m de cette limite, et 100 m en cas d'élevage.

Cette obligation est destinée à réduire les nuisances potentielles (bruit, pollution olfactive, risques...) que pourrait générer une activité agricole sur des habitations, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.



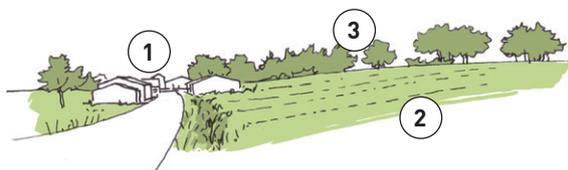
Si votre projet est localisé sur une commune littorale et quelle que soit sa localisation sur cette commune, lors du dépôt d'une demande de permis de construire en zone A, vous devez avoir soumis préalablement le projet à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).

CONSTRUIRE UN BÂTIMENT AGRICOLE

⚙️ INTÉGRER LE BÂTI DANS SON ENVIRONNEMENT

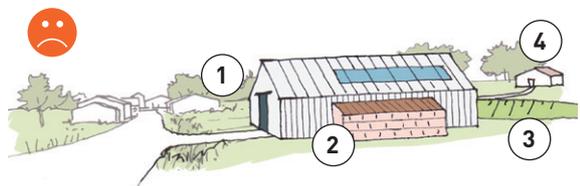
L'insertion d'un bâtiment agricole dans son paysage implique une réflexion quant à son implantation sur le site :

- être attentif à la végétation existante et privilégier les implantations à mi-pente pour éviter les effets de crête et minimiser des effets de déblais-remblais ;
- respecter autant que possible les lignes du parcellaire qui elles-mêmes souvent reprennent les lignes naturelles du paysage (courbes de niveau, hydrographie, haies et bosquets...);
- adosser le bâtiment agricole à une épaisseur végétale conséquente, pour casser l'arête de sa toiture ;
- appréhender les pentes de toiture et la ligne de faîtage : elles constitueront la nouvelle ligne d'horizon du paysage et ne doivent pas l'alourdir.



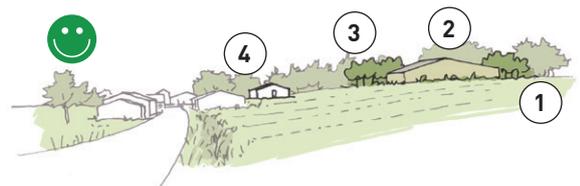
Recenser d'abord les qualités du site, telles que par exemple :

- 1- situation d'entrée de bourg ou de hameau
- 2- mouvement de terrain très doux et ample
- 3- présence d'une lisière boisée en crête de terrain



À éviter :

- 1- volume massif dont l'implantation casse la perception de l'entrée de bourg
- 2- matériaux hétérogènes et sans rapport avec le contexte
- 3- terrassement qui casse la ligne douce du terrain
- 4- habitation déconnectée du bourg, participe à la fragmentation et au mitage du paysage



À privilégier :

- 1- implantation le long de la lisière boisée, respectant la courbe du terrain
- 2- nombre réduit de matériaux, teintes douces
- 3- au besoin, plantations pour renforcer la lisière
- 4- l'habitation est implantée à proximité du bourg

Le bâtiment lui-même doit être conçu en accord avec le paysage environnant ; c'est pourquoi les soubassements et bardages doivent être équilibrés, tandis que les façades doivent être animées par le percement des ouvertures, la forme et le rythme des structures et charpentes. De même, les matériaux, couleurs et textures gagneront à être en harmonie avec ceux du paysage existant. On évitera les couleurs très visibles (notamment le blanc) pour privilégier les teintes douces et les matériaux mats.

Enfin, l'utilisation d'une végétation d'accompagnement, plus ornementale, participera à l'agrément des lieux, tout en limitant la visibilité dans le paysage. Pour cela, préférez des essences de plantes locales en s'inspirant de la structure végétale des alentours (cf. **FICHE 19**).



Couleurs trop vives qui « effacent » le village.



Matériau brillant : idem, trop visible.



Teinte douce + matériaux mats = insertion harmonieuse



Pour d'avantage de conseils, consulter la fiche « Intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles » sur le site internet du CAUE 17.



QUELLES PIÈCES DU PLUI CONSULTER ?

- 📁 TOME 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - 📁 3.1 - OAP thématiques
 - 📁 3.1.3 - OAP Construire Aujourd'hui
 - 👉 Fiche 6 - Projets de nouveaux bâtiments agricoles
- 📁 TOME 5 - Règlement
 - 📁 5.1 - Règlement Écrit
 - 📁 CHAPITRE 5 - Zones Agricoles
 - 👉 Zone A
 - 👉 Zone AO
 - 📁 5.2 - Règlement graphique
 - 👉 5.2.1 - Plan de zonage

