

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

« La zone N correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Il est distingué 4 secteurs:

- **secteur Nm (STECAL)** : il s'agit de prendre en compte la présence d'une activité agricole de maraîchage.
- **Nl** : il s'agit d'une zone naturelle qui accueille des hébergements touristiques : camping, mobilhomes, caravaning... Le secteur Nla correspond à un projet d'hôtel haut de gamme au Château de Didonne. Le secteur Nlb correspond à la partie d'un camping utilisée pour l'accueil de tentes et caravanes, où la constructibilité sera fortement limitée pour prendre en compte son caractère sensible du point de vue environnemental.
- **Ngv** : zone naturelle destinée à accueillir une aire de petit passage pour les gens du voyage.
- **Np** : il s'agit d'une zone naturelle à protéger du fait de sa grande richesse écologique.

* Extrait du rapport de présentation du P.L.U. de Semussac.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article N 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Nl et Nla

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Nl et Nla 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Nlb :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Nlb 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées, notamment les résidences et habitations légères de loisir, les parcs résidentiels de loisir et toutes constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ngv :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Ngv 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Np :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Np 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Nm :

1.1- Sont interdites les installations et occupations du sol autres que celles citées à l'article Nm 2 et qui ne satisfont pas aux conditions énoncées.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des sites. Cette condition d'implantation s'apprécie sur l'ensemble d'une même propriété et non pas pour chaque parcelle considérée isolément.

2.3- Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité des sites. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50m².

2.4- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites, soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural, s'insère dans le paysage et n'apporte pas de nuisances au voisinage.

Il est autorisé pour un usage :

- d'habitation
- d'hébergement hôtelier
- commercial
- artisanal ou de bureau

2.5- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

En secteur N1 :

2.1- Les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, des parcs résidentiels de loisirs, des habitations légères de loisirs et des villages classés en hébergement léger.

2.2- Le changement de destination des bâtiments existants pour la réalisation de bâtiment à usage d'habitat à condition qu'ils soient liés à l'activité du secteur et que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m².

2.3- La construction d'un logement de gardiennage à condition qu'ils soient liés à l'activité du secteur et que la surface de plancher ne dépasse pas 150 m².

2.4- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5- Les aires de jeux et de sport.

2.6- Les garages collectifs de caravanes et autres véhicules touristiques.

En secteur N1a:

2.1- Tous les installations, constructions, changement de destination et aménagements à usage d'hébergement hôtelier, sous réserve d'une bonne insertion paysagère, ainsi que les aménagements en lien.

2.2- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et

exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.3- Tous travaux effectués sur un élément ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (L151-19 nouvelle référence du code de l'urbanisme), doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

En secteur Nlb :

2.1- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site :

- Les aménagements en lien avec le camping existant sont autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Ngv :

2.1- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

2.2- Tous les installations, constructions et aménagements en lien et nécessaires avec l'accueil des gens du voyage.

2.3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Np :

2.1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Nm :

2.1- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les travaux d'infrastructure routière, les aménagement hydrauliques ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2- Les installations agricoles, telles que les serres et châssis, seront autorisées à conditions d'être démontables et sans dalles béton.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

• ACCES

3.1- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.4- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur la RD 730 sont interdits.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

3.5- Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété pour ne pas gêner la circulation.

- **VOIRIE**

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance du projet.

- **EAU POTABLE**

4.1- Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et uniquement dans ce cas là, un dispositif d'assainissement individuel doit être créé, sous réserve qu'il soit conforme à la législation en vigueur ainsi qu'au règlement du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le système d'assainissement individuel doit être défini en fonction de la nature du sol (perméabilité, présence d'une nappe d'eau, - de la surface du terrain (distances, règlementaires d'implantation) et de la construction projetée ou existante (implantation du bâtiment sur le terrain, nombre de pièces principales, -).

Pour toute création ou réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le propriétaire ou le pétitionnaire doit impérativement remplir et déposer en mairie un dossier de demande d'installation d'un assainissement individuel (DIDAI). Ce dossier sera instruit par le SPANC de l'Agglomération Royan Atlantique.

Le rejet des eaux usées traitées Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution. dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

4.3- Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

4.4- Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de la commune, le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à conserver les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec pour base de dimensionnement :

- une pluie de récurrence 20 ans pour les aménagements à vocation d'habitat ;
- une pluie de récurrence 30 ans pour les aménagements à vocation d'activité ;

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

L'imperméabilisation maximale autorisée au sein des unités foncières à vocation d'habitat est de 40%.

Dès lors qu'une extension de surface de plus de 10% sera demandée, l'ensemble des installations de gestion des eaux pluviales devra être mis en conformité avec les règles ci-dessus.

Les continuités hydrauliques devront être maintenues.

• AUTRES RESEAUX

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

4.6- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- 35 m de l'axe de la RD 730,
- 15 m de l'axe des voies départementales et communales,
- 10 m de l'axe des chemins ruraux.

TOUTEFOIS des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de ne pas porter atteintes à la sécurité routière :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU, sans réduire la marge de recul de la construction existante.
- les ouvrages techniques d'utilité publique pourront être implantées à moins de 35m de l'axe des voies publiques.

6.2- Les clôtures pourront être édifiées à l'alignement actuel ou futur lorsque des élargissements sont prévus. Pour des raisons de sécurité routière, les portails pourront être implantés en retrait facilitant l'accès à la propriété et le stationnement devant le portail.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2- TOUTEFOIS, une implantation différente pourra être acceptée :

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU, en respectant la marge de recul de la construction existante.
- Entre 0 et 3m pour les piscines et leur local technique à condition que la hauteur de ses installations et constructions soit inférieure à 2m de haut (couverture...),
- Entre 0 et 3m pour les ouvrages techniques d'utilité publique (tel que défini à l'article 4 du titre I du présent règlement).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

9.2- Les abris de jardins seront limités à 20 m² d'emprise.

9.3- La surface de l'ensemble des annexes liées à l'habitat (abri de jardin, bassin et local technique de piscine, garage, remise ...) sera limitée à 60m² d'emprise.

En secteur Nl :

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

En secteur Nla :

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 10% de la parcelle.

En secteur Nm :

9.1- L'emprise au sol maximum de la construction sera de 40% de la parcelle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 m au faîtage ou à l'acrotère.

Le niveau des rez-de-chaussée des habitations devra être compris entre -0,35 m et +0,70 m par rapport au niveau moyen de la voie.

10.2- TOUTEFOIS, une hauteur supérieure des constructions peut être acceptée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de du PLU, d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant à la date d'approbation de du PLU d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12m.
- Pour les installation et constructions agricoles dès lors que ces hauteurs sont justifiées

d'un point de vue technique pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, sans dépasser 12m.

10.3- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de la réhabilitation ou du prolongement de murs existants. A l'inverse, une hauteur inférieure pourra être imposée dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

10.4- La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,50 m du terrain naturel.

En secteur Nm :

10.1- La hauteur des installations est limitée à 2m de haut.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

• 1- Dispositions générales :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions suivante, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'architecture et d'utilisation de matériaux de qualité, intéressants notamment par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (tels que capteurs solaires, utilisation de matériaux bioclimatiques.), sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti existant.

L'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables est encouragée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, -) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

• 2- Dispositions particulières :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

➔ DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES EN CAS DE REHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES A L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Modifications d'aspect :

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Façades :

L'emploi à nu de tôle galvanisée de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.

Lorsqu'ils ne sont pas enduits, les murs de moellons doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche.

Lorsqu'ils sont enduits, les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair

(chaux blanche, sable blanc, ciment blanc). Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées. Le rejointement se fera avec le même type de mortier.

Les enduits seront talochés, lissés ou légèrement grattés, mais seront exclus, les aspects enduits « rustiques », grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés et ne seront pas recouverts d'enduit, ni peints.

Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Couvertures :

Les couvertures en tuiles canal doivent être réalisées suivant des pentes comprises entre 28% et 33% ou modifiées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles « canal » en chapeaux, type tuiles tige de botte avec éventuellement, réemploi de tuiles anciennes,
- tuile « canal » ou à fond plat en courant.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf pour les hangars agricoles et ateliers artisanaux si par leur situation cette disposition ne porte pas préjudice à l'harmonie des lieux.

Les rives latérales des toitures ne devront pas présenter de débords.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raisons techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DE CONSTRUCTIONS RECENTES ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Façades :

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, de ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.,
- les revêtements de couleurs vives.

Couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal suivant des pentes comprises entre 28% et 33%.

Les couvertures à tuiles creuses par emboîtement sont admises sous réserve d'être de ton mélangé.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant les dispositions traditionnelles.

Les couvertures par tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites, sauf installations agricoles, artisanales ou commerciales, sous réserve que par sa situation cette disposition ne porte pas atteinte à l'harmonie du site environnant.

Des dispositions différentes pourront être admises sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la

nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

➔ CONSTRUCTIONS ANNEXES (GARAGES, ABRIS DE JARDINS, ...)

Sont autorisés les matériaux naturels ou enduits ou les matériaux de même nature et de même relief que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardins seront en bois peint ou naturel, ou bien adopter une teinte similaire à celle de la construction principale.

Sont interdits pour les toitures et les parois verticales les matériaux préfabriqués en bardage - prélaqué et le fibro-ciment ainsi que l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts devront l'être. Tout matériaux destinés à recevoir une finition devront apparaître dans leur état final.

➔ CLOTURES

🕒 Clôtures donnant sur l'espace public

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures projetées peuvent être de 3 types :

- en maçonnerie traditionnelle,
- en maçonnerie enduite identique à la construction principale,
- en maçonnerie basse surmontée d'un dispositif de claire voie.

🕒 Autres clôtures

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des types de clôtures autorisés en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement. En ce cas, elles pourront être doublées d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique (Adaptation mineure).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement devra être assuré en dehors du domaine public.

12.2- L'emprise pour le stationnement des véhicules doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins générés par les constructions nouvelles et les nouvelles utilisations des bâtiments (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés, des livreurs, de la clientèle...)

Pour les habitations :

- deux places de stationnement minimum par nouveau logement créé. Une surface équivalente à 30 m² devra être réservée au stationnement de 2 véhicules sur le terrain de construction.

Cependant, selon l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme (L151-35, nouvelle référence du code de l'urbanisme), il ne sera pas exigé d'aire de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat résultant de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12.3- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1- Les espaces libres de toutes constructions ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts. La surface minimale à réserver pour les espaces verts est égale à 30% de la surface du terrain.

13.2- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales (Cf. liste en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que thuyas ou cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

13.3- Les éléments végétaux ayant fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (L151-23 selon la nouvelle référence du code de l'urbanisme), doivent être conservés.

TOUTEFOIS, l'abattage sera autorisé dans les cas suivant seulement si les sujets abattus sont remplacés par des sujets similaires ou d'espèces locales, plantés à l'intérieur de la zone :

- Pour des raisons de sécurité (visibilité, mauvais état phytosanitaire .) ou de salubrité publique.
- Dans le cadre des haies, pour permettre l'accès à une parcelle (6m linéaire maximum) ou la création d'un chemin.
- Dans le cadre d'un boisement lors de l'existence d'un plan de gestion.
- Dans le cadre du parc remarquable du château de Didonne et du bois de la Chasse, sous réserve d'un projet d'ensemble.
- Dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif (cheminement piéton...)

13.4- Les E.B.C. (Espaces Boisés Classés) figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme (L113-1 et L113-2, nouvelles références du code de l'urbanisme). Les constructions de toute nature y sont interdites, ainsi que tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre sa conservation, la protection ou la création des boisements. Les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article 157 du code forestier sont rejetées de plein droit. Toute coupe ou abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par le Préfet (article R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme ou R421-23 selon les nouvelles références du code de l'urbanisme et suivants).