



# Commune de MESCHERS sur GIRONDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Dossier de Modification n°1

### 3.1 REGLEMENT

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
POS (dernière procédure)			Le 23/02/1994
ELABORATION PLU	Le 21/01/2004	Le 29/10/2012	Le 20/09/2013
Modification simplifiée n°1	Le 28/01/2021		Le 27/09/2021
Modification n° 1	Le 28/11/2023 Le 29/02/2024		Le 03/12/2024

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DECISION EN DATE DU :

03/12/2024

LE MAIRE :

FRANÇOISE F.





# SOMMAIRE

	Pages
<b>TITRE 1 — DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS URBAINS</b>	<b>12</b>
Chapitre I — Dispositions applicables en UA, UA <sub>h</sub>	13
Chapitre II — Dispositions applicables en UB, UB <sub>a</sub> , UB <sub>b</sub> , UB <sub>h</sub>	21
Chapitre III — Dispositions applicables en UE	31
Chapitre IV — Dispositions applicables en UL	35
Chapitre V — Dispositions applicables en UP	41
<b>TITRE 3 — DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS A URBANISER</b>	<b>45</b>
Chapitre VI — Dispositions applicables en AU, AU <sub>a</sub>	46
Chapitre VII — Dispositions applicables en AUX	53
Chapitre VIII — Dispositions applicables en 1AU	59
Chapitre IX — Dispositions applicables en 2AU	60
<b>TITRE 4 — DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS AGRICOLES</b>	<b>61</b>
Chapitre X — Dispositions applicables en A, Am, AP	62
Chapitre XI — Dispositions applicables en Ah	68
<b>TITRE 5 — DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS</b>	<b>74</b>
Chapitre XII — Dispositions applicables en NR	75
Chapitre XIII — Dispositions applicables en N	76
Chapitre XIV — Dispositions applicables en N <sub>h</sub>	77
Chapitre XV — Dispositions applicables en N <sub>j1</sub> , N <sub>j2</sub> et N <sub>j3</sub>	84
Chapitre XVI — Dispositions applicables en NL, NL <sub>a</sub> , NL <sub>r</sub>	86
<b>ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME</b>	<b>93</b>
Annexe 1 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement	94
Annexe 2 : Rappel des dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme	98
Annexe 3 : Rappel des zones géographiques archéologiques sur le territoire de Meschers sur Gironde	99
Annexe 4 : Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement	100
Annexe 5 : Rappel des définitions et réglementations générales applicables au camping, au caravanage et aux résidences mobiles de loisirs	101



## **TITRE 1**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Meschers sur Gironde.

## **ARTICLE 2— PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

▪ Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▪ Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

▪ Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU.

▪ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles

▪ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
- soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

## **ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en Zones et secteurs urbains (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

### **Zones et secteurs urbains**

---

- Zone UA : zone des espaces urbains centraux
  - dont le secteur UAh : secteur des centres anciens de hameaux
- Zone UB : zone urbaine existante en extension du centre-ville
  - dont le secteur UBa : espaces urbains proches du rivage de l'estuaire
  - dont le secteur UBb : espaces urbains sous boisement
  - - dont le secteur UBh : espaces urbains en extension des hameaux
- Zone UE : zone d'équipements de sports et loisirs
- Zone UL : zone d'opérations, d'hébergements et d'activités touristiques dans l'enveloppe urbaine de la ville
- Zone UP : zone d'équipements et d'activités du port

### **Zones à urbaniser**

---

- Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :
  - Zone AU : zone de développement urbain mixte, à destination principale d'habitat. - dont le secteur AUa : secteur de constructibilité limitée
  - Zone AUX : zone de développement économique
- Zones non ouvertes à l'urbanisation :
  - Zone 1AU : zone de développement urbain futur.
  - Zone 2AU : zone de développement envisagés à moyen-long terme.

### **Zone agricole**

---

- Zone A : zone de préservation et de développement des activités agricoles
  - dont le secteur Am : secteur d'exploitations horticoles
- Zone AP : zone inconstructible de protection des paysages et des terres agricoles
- Secteur Ah : secteur de constructibilité limitée des sites bâtis existants en contexte agricole

### **Zones naturelles**

---

- Zones naturelles de protection :
  - Zone NR : zone de protection des espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral
  - Zone N : zone de protection des espaces de caractère naturel, du boisement et des paysages
- Secteurs naturels de constructibilité limitée :
  - secteur Nh : secteur de constructibilité limitée des sites bâtis existants en contexte naturel
  - secteur Nil, Ni2, Ni3 : secteurs de constructibilité limitée d'aires de loisirs de plein air et d'aménagements d'intérêt collectif
  - secteur NL, NLa, NLR : secteurs de constructibilité limitée des sites d'hébergements touristiques situés hors de l'enveloppe urbaine de la ville.

**ARTICLE 4 - INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE**

**A/ LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

**B/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2c DU CODE DE L'URBANISME**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme,

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés sur le document graphique.

**C/ LA LIMITE DE LA BANDE DES 100 METRES LITTORAUX (ART. L.146.4 DU CODE DE L'URBANISME)**

En application de l'article L.146.4 III du Code de l'Urbanisme, les terrains compris à l'intérieur de cette bande littorale sont inconstructibles, sauf pour les constructions et installations prévues à ce même article.

**D/ LES CONES DE VUES INCONSTRUCTIBLES.**

Le document graphique identifie des sites de cônes de vues, marquant des effets de belvédère sur l'estuaire de la Gironde et l'Anse de Talmont.

Nonobstant les règles communes applicables dans la zone ou le secteur concerné, sont interdites dans les espaces couverts par ces cônes de vues :

- les constructions nouvelles,
- les installations, aménagements ou plantations susceptibles de masquer les vues ou d'en dégrader la qualité.

**E/ LES SECTEURS COMPRIS DANS LES ZONES GEOGRAPHIQUES DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, SOUMIS A LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DE CE PATRIMOINE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Rappels (notamment la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, le décret du 3 juin 2004, la circulaire du 5 novembre 2003) :

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones géographiques sensibles ainsi que les seuils de transmission qui s'y appliquent, sont annexées au dossier de PLU. Ils sont également rappelés au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

**F/ LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES.**

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

A l'approbation du PLU, sont concernés les abords de la RD25 délimités sur le document graphique sur une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie. Ces zones de bruit, les arrêtés de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en pièce annexe du dossier de PLU.

#### G/ LES ELEMENTS IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME

**Rappel** : L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme dispose que *le PLU peut "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."*

**Les différents éléments de patrimoine et de paysages protégés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.7° sont identifiés au Document graphique de règlement (pièce n°4 du dossier).**

Sont distingués :

- Les éléments particuliers de patrimoine bâti et architectural, et de patrimoine végétal  
Ces éléments sont décrits et listés à la pièce n°3.2 du dossier de PLU.  
Les prescriptions particulières rattachées à ces éléments sont définies à la pièce 3.2. du dossier de PLU.
- Les secteurs de grands paysages ruraux ou littoraux à préserver : cônes de vues depuis les terres et front littoral depuis l'estuaire.  
Les interdictions et prescriptions particulières rattachées à ces secteurs sont précisées dans le Règlement.

#### H/ LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2a DU CODE DE L'URBANISME.

Le Document Graphique de règlement précise le périmètre d'application de cette servitude, et la date à laquelle elle sera automatiquement levée.

Les constructions ou installations interdites dans ce périmètre sont précisées à l'article 1 du règlement de la zone UB.

Cette interdiction s'applique dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global et ce jusqu'à la date précisée sur le document graphique de règlement.

Toutefois, conformément aux dispositions prévues à l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés

#### I/ LES LIMITES DE ZONES SUBMERSIBLES CONNUES

Les prescriptions rattachées à ces zones sont précisées à l'article 5 suivant.

## **ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APLICABLES DANS LES ZONES DE RISQUES NATURELS CONNUES**

La commune de Meschers sur Gironde est concernée par les risques et aléas naturels suivants :

- **Risque littoral d'inondation par submersion marine** :
  - territoire inclus dans l'atlas départemental des risques littoraux,
  - carte à l'échelle communale des aléas, intégrée à la pièce n°10 du PLU,
  - carte des zones submergées suite à la tempête Xynthia de 2010, intégrée à la pièce n°10 du PLU
  - limite extérieure de submersion qui globalise la carte d'aléa et le relevé "Xynthia", indiquée sur le document graphique de règlement, et prescriptions rattachées indiquées à **l'alinéa A/** suivant,
  - PPRn à l'étude à la date d'approbation du PLU.
  
- **Risque littoral d'érosion des côtes** :
  - territoire inclus dans l'atlas départemental des risques littoraux,
  - carte à l'échelle communale des aléas intégrée à la pièce n°10 du PLU, et prescriptions rattachées indiquées à **l'alinéa B/** suivant,
  - PPRn à l'étude à la date d'approbation du PLU.
  
- **Risques de feux de forêt** :
  - territoire inclus dans l'atlas départemental des risques de feux de forêt,
  - carte d'aléas intégrée à la pièce n°10 du PLU et prescriptions rattachées indiquées à **l'alinéa C/** suivant,
  - PPRn à l'étude à la date d'approbation du PLU.
  
- **Risque de retrait gonflement des sols argileux** :
  - carte des aléas à l'échelle départementale intégrée à la pièce n°10 du PLU.

### **A/ LE RISQUE LITTORAL D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE**

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11b) du Code de l'Urbanisme, les espaces localisés à l'intérieur des limites globales des zones submersibles indiquées au document graphique de règlement doivent respecter les prescriptions particulières suivantes, selon le niveau d'aléa indiqué sur la carte intégrée à la pièce n°10 du PLU.

Ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions prévues dans chacune des zones de règlement du PLU. **Ainsi, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.**

- ***Dans les zones d'aléa submersion fort, d'une hauteur d'eau supérieure à 0.5 m pour l'événement de référence, et les zones relevées comme submergées lors de la tempête Xynthia :***

Dans les parties concernées des Zones et secteurs urbains, agricoles et naturelles définis par le PLU, et dans la limite des dispositions prévues par le règlement pour ces zones, sont uniquement admis les travaux suivants à condition que les équipements sensibles soient mis hors d'eau :

- dans les zones UP et NR : la création ou l'extension de constructions et installations liées aux activités nécessitant la proximité des bords d'eau, dans les conditions prévues aux articles 2 de ces zones ;
- dans le secteur NLr : les constructions et aménagements autorisés à l'article 2 du règlement du secteur NLr, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire dans le cas des extensions de l'existant admises à cet article.

De plus, la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine est interdite.

— dans les Zones et secteurs urbains et le secteur Nh :

- l'aménagement, la reconstruction, le changement de destination, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les limites maximum suivantes :
  - . limite de 20 % de la surface de plancher existante dans le cas d'extensions par surélévation,
  - . limites d'emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> supplémentaire et de 50 % de la superficie totale du terrain
- les piscines non closes réalisées au niveau du terrain naturel.

Les travaux prévus ci-dessus sont admis aux conditions suivantes :

- ne pas créer de logements nouveaux,
  - ne pas entraîner une augmentation de la population exposée,
  - ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité des biens,
  - dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celui-ci ne soit pas dû à la submersion marine,
  - dans le cas d'une extension close, réaliser les ouvertures nouvelles au-dessus de la côte de référence indiquée au plan d'aléas,
  - dans le cas d'une extension ou annexe close ou d'un changement de destination, réaliser les planchers au-dessus de la côte de référence indiquée au plan d'aléas,
  - ne pas entraîner une augmentation de la quantité stockée de produits polluants.
- dans l'ensemble des zones du PLU : les clôtures perméables (grilles, grillages) ne faisant pas obstacle à l'écoulement et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les éventuels éléments maçonnés servant d'assise aux dispositifs de clôture auront une hauteur maximale de 20 cm.
- dans l'ensemble des zones du PLU : les aménagements, installations, ouvrages, affouillements et exhaussements du sol admis dans le règlement de ces zones, à condition de ne pas porter un risque notable d'aggravation du risque de submersion.

■ *Dans les zones d'aléa submersion modéré à faible, d'une hauteur d'eau comprise entre 0 et 0.5 m pour l'événement de référence :*

Dans les parties concernées des zones et secteurs urbains, agricoles et naturelles définis par le PLU, et dans la limite des dispositions prévues par le règlement pour ces zones, sont interdits les travaux suivants :

- la création ou l'extension d'installations classées visées par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 susceptibles de générer ou d'accroître le risque de pollution, du fait des substances détenues ou par la nature des activités pratiquées,
- la création ou l'extension de bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion des crises,
- la création ou l'extension de bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite, tels que hôpital, clinique, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...
- création ou extension d'établissements sensibles, tels que les établissements scolaires et universitaires,
- la création de nouveaux logements,
- les constructions destinées à l'implantation de nouvelles activités industrielles, commerciales ou artisanales, hors celles permettant le développement des activités existantes sur l'unité foncière, ou bien permettant l'implantation d'activités nécessitant la proximité des bords d'eau.

Les autres constructions et installations, non visées ci-dessus, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les planchers bas des constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes, ainsi que les ouvertures supplémentaires devront se situer au-dessus de la côte de référence du plan d'aléas pris en compte.  
Cette prescription ne s'applique pas aux constructions liées aux activités nécessitant la proximité des bords d'eau, aux annexes d'habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une surface totale (par création ou par extension) inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et de manière générale aux constructions ou parties de constructions non closes.
  - Pour les clôtures, seules sont autorisés les éléments suivants:
    - le long des voies et en limites séparatives : les grillages, doublés ou non de végétaux, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
    - le long des voies uniquement, les murets bas servant d'assise aux dispositifs de clôture (piquets et grillage ajourés), doublés ou non de végétaux, à condition :
      - . que ces murets présentent une hauteur inférieure ou égale à 40 cm,
      - . que soient prévues, à la base de ces murets, des ouvertures permettant le passage et l'écoulement des eaux, en nombre suffisant et sur toute la longueur de la clôture,
      - . que la hauteur totale de la clôture soit inférieure ou égale à 1,60 mètre.
  - Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et installations de terrains de sports, de jeux et de loisirs, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition de ne porter un risque notable d'aggravation du risque de submersion.
- ***De plus, pour l'ensemble des zones d'aléa de submersion, il est prescrit les règles suivantes***
- La réalisation de sous-sols ou de vides sanitaires clos est interdite ;
  - Les parties de constructions situées en dessous de la côte de référence du plan d'aléas pris en compte devront être réalisées avec des matériaux peu sensibles à l'eau, vis-à-vis notamment des risques de corrosion, de putréfaction, de dégradation d'aspect, de perte de cohésion des liants ;
  - Les installations fixes participant au bon fonctionnement des constructions ou ouvrages, tels que chaudières, chauffe-eau, installations électriques, ... ainsi que les lieux de conservation de produits polluants ou sensibles à l'eau, devront se situer au-dessus de la côte de référence du plan d'aléas pris en compte.

## B/ LE RISQUE LITTORAL D'EROSION DES COTES

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11b) du Code de l'Urbanisme, les espaces localisés à l'intérieur des zones d'érosion des côtes, définie dans son entier comme d'aléa fort et indiquée à la carte intégrée à la pièce n°10 du PLU, doivent respecter les prescriptions particulières suivantes :

Les constructions ou extensions nouvelles bâties autorisées par le règlement de la zone du PLU concernée devront respecter un recul depuis le bord de la falaise égal au minimum au trait de côte à 100 ans identifié sur la carte d'aléa d'érosion des côtes.

## C/ LE RISQUE INCENDIE ET FEUX DE FORET

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11b) du Code de l'Urbanisme, les espaces localisés à l'intérieur des zones d'aléas de feux de forêt, indiqués à la carte intégrée à la pièce n°10 du PLU, doivent respecter les prescriptions particulières suivantes.

Ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions prévues dans chacune des zones de règlement du PLU. Ainsi, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

- ***Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt fort, toute occupation du sol susceptible de générer l'arrivée de population supplémentaire est interdite.***

Sont admis sous réserve de respecter les conditions précisées :

- Toute extension de construction devra être située sur un terrain desservi par un poteau d'incendie situé à moins de 200 mètres. A défaut, une réserve d'eau susceptible de fournir 120 m<sup>3</sup> en deux heures devra être installée.
- Le changement de destination des constructions est admis sous réserve de ne pas créer de logements, ne pas augmenter la population exposée, ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- L'utilisation de clôture en branchages morts ou en bois de section inférieure à 10 mm est interdite.
- L'installation ou l'enfouissement à l'intérieur des constructions des réserves d'hydrocarbure liquéfié (bouteilles de gaz, citernes de gaz ou fuel ...) devront se faire sous le respect des normes de sécurité en vigueur, avec enfouissement des conduites d'alimentation à une profondeur réglementaire et interdiction de tour passage air libre.
- La restructuration, les réparations, les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont admis.
- La restructuration des aménagements touristiques est admis sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est admis sauf si le sinistre est dû à un incendie de forêt et sous réserve de :
  - ne pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol,
  - ne pas créer de logement nouveau,
  - réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les infrastructures et ouvrages techniques suivants sont admis :
  - les ouvrages de défense contre les incendies de forêt
  - les équipements d'intérêt général rendus nécessaires par la configuration des lieux (stations d'épuration, lagunage....)
  - les parkings destinés à résorber le stationnement dangereux sans augmenter la capacité dans le secteur concerné,
  - les pistes cyclables ayant une bande de roulement d'une largeur minimale de 2,50 mètres.
- La création ou l'extension de réseaux de transport et de distribution électrique est admis, sous réserve d'enfouissement ou de recours à des câbles sous gaines.

- **Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt moyen ou faible, la constructibilité sous condition sera la règle générale.**

Les constructions et installations seront autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Toute extension de construction devra être située sur un terrain desservi par un poteau d'incendie situé à moins de 200 mètres. A défaut, une réserve d'eau susceptible de fournir 120 m<sup>3</sup> en deux heures devra être installée.
- Les constructions à usage d'habitation devront être en continuité avec les zones actuellement urbanisées ou être regroupées au sein d'opérations rassemblant au moins 10 logements.
- L'utilisation de clôture en branchages morts ou en bois de section inférieur à 10 mm est strictement interdite.
- L'installation ou l'enfouissement à l'intérieur des constructions des réserves d'hydrocarbure liquéfié (bouteilles de gaz, citernes de gaz ou fuel ...) devront se faire sous le respect des normes de sécurité en vigueur, avec enfouissement des conduites d'alimentation à une profondeur réglementaire et interdiction de tour passage air libre.

## **ARTICLE 6 - APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME OU PAR LE PRESENT REGLEMENT**

### A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Meschers sur Gironde, sauf dispositions contraires ou conditions particulières précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

De même, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires au PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### B/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU en application de l'article L.123-1.7°, ou située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

### C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-11 DU CODE DE L'URBANISME ET RESPECT DU C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'applique sur le territoire de Meschers/Gironde.

E/ APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE CAS DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS

Rappel de dispositions de l'article R.123.10.1 : *"Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".*

Le principe défini à l'article R.123.10.1 s'applique sur le territoire de Meschers sur Gironde, sauf dispositions contraires précisées dans le corps des règles des zones U ou AU du PLU.

F/ PRINCIPES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE PLU)

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) dans la limite de 50 cm de débord par rapport au plan vertical des murs extérieurs, les éléments de décor architectural, les emmarchements, les clôtures, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

G/ APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS D'OUVRAGES, D'INSTALLATIONS OU D'INFRASTRUCTURES NECESSAIRES AUX RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En cas de nécessités techniques, les règles définies aux articles 3 à 14 des zones du PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations et infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt collectif (réseaux routier, de transport, de distribution d'énergie, de télécommunication, d'assainissement, services de ramassage des déchets ...).

H/ ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L-123-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 13), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (articles 3 à 13) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS  
URBAINS**

## Chapitre I — Dispositions applicables en UA, UAh

### Caractère de la zone

Zone d'espaces urbains centraux, anciens ou récents, caractérisé par un bâti dense et la présence du tissu commercial et des équipements centraux communaux.

Le secteur **UAh**, qui englobe les espaces urbains centraux des hameaux anciens

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, sauf celle mentionnées à l'article 2,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions nouvelles à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En **UA** et **UAh**, sont admis aux conditions précisées :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Lorsqu'ils concernent des éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les aménagements, constructions et installations sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales ou commerciales, à condition :
  - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
  - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
- Les extensions des constructions à usage industriel dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,

- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
  - d'être liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal,
  - qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

**En UAh uniquement,** sont admises l'extension des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :

- qu'elles soient implantées aux abords immédiats des constructions existantes,
- qu'elles ne présentent ou n'aggravent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductible,
- qu'elles ne concernent pas des bâtiments d'élevage et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection ou ne modifie pas ceux-ci s'ils existent.

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.

#### **2 — Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir :
  - une largeur minimale de chaussée de 5 mètres,
  - une largeur minimale d'emprise de 6 mètres pour une voie sans trottoir, de 6,50 mètres pour une voie avec 1 trottoir ou de 8 mètres pour une voie avec 2 trottoirs,
  - une hauteur minimale libre en cas de passage sous porche de 4,20 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

#### **3 — Déplacements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2 — Eaux usées**

- En UA, ainsi que dans les parties de secteur UAh prévues en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les parties de secteur UAh hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **3 — Eaux pluviales**

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues de terrains aménagés doivent être rejetées dans le réseau public.

### **4 — Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

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.

### **5 - Collecte des déchets**

Pour les immeubles collectifs, les lotissements et les groupements d'habitation il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des déchets ménagers d'effectuer les manipulations,

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1/ Principe général :**

Toute construction doit être édifiée, pour tous les niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions particulières au présent règlement.

### **2/ Dispositions particulières :**

- Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas d'implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait de l'alignement.
- Il pourra être également admis des implantations différentes justifiées par une organisation contextuelle, tel qu'une organisation autour d'une cour, ...
- Dans le cas où une ligne d'implantation est portée au plan de zonage, outre la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies, pourront être implantées dans une bande de 15 m mesurée perpendiculairement à partir de la ligne d'implantation.
- Pour les équipements d'intérêt collectif, les règles d'implantation par rapport aux limites ne s'appliquent pas.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1/ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)**

- **Dans une bande de 15 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
  - soit en ordre continu, de limite séparative à limite séparative,
  - en ordre semi continu, en respectant un retrait minimum de 3 m de la limite non mitoyenne, l'ordre continu étant alors assuré par un mur de clôture.
- **Dans une bande comprise entre 15 mètres et la limite de fond de terrain**, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales dans les cas suivants :
  - lorsque la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 mètres,
  - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction de hauteur sensiblement équivalente, existante sur une unité foncière limitrophe.

La hauteur maximale autorisée en limite séparative latérale est portée à 5,50 mètres pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif.
- **Dans une bande d'implantation de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la ligne d'implantation portée au plan de zonage**, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées sur les limite(s) séparative(s).
 

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3 mètres depuis les limites séparatives latérales.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures (ou de fond de parcelle) :**

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative postérieure ou avec un retrait de moins de 5 mètres par rapport à la limite.
- La hauteur maximale autorisée en limite postérieure est portée à 5,50 mètres pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives postérieures.
- Dans les autres cas de terrain d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa 1/ ci-dessus s'appliquent.

### **3/ Implantation des piscines :** dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées :

- derrière la construction principale donnant sur la voie ou l'emprise publique,
- à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir de leurs margelles.

### **4/ Des implantations différentes de celles indiquées aux alinéas 1/ et 2/ ci-dessus** sont admises dans les cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

Toutefois, dans le cas d'une extension, la construction réalisée ne doit pas aggraver la non-conformité avec les règles indiquées aux alinéas 1/ et 2/,

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

### **2/ Hauteur relative**

#### **a) Par rapport à l'alignement :**

- Pour les voies de largeur totale supérieure à 8 mètres : la hauteur des constructions, au faîtage ou à l'acrotère, doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.
- Pour les voies de largeur totale inférieure ou égale à 8 mètres : la règle des hauteurs relatives ne s'applique pas, l'édification des constructions s'intégrant dans le bâti existant sera autorisée.

#### **b) Par rapport à l'une des limites séparatives :**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ((d supérieur ou égal H/2) sans être inférieur à 3 mètres.

### **3/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :**

#### **▪ Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :**

- Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.  
Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.  
Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.
- En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

#### **▪ Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie, notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux du bâti (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc ...), la volumétrie des toitures, l'existence de constructions anciennes d'intérêt architectural.

## 2/ Implantations

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

## 3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

## 4/ Toitures

### ▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
- le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

### ▪ Dispositions pour les autres constructions :

#### — Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

#### — Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

### ▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
- les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
- les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

### ▪ Dispositions pour les autres constructions

- les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),
- les matériaux d'aspect métallique ne doivent pas couvrir plus de 50 % des épidermes d'une façade.

## 6/ Ouvertures

### Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

## 7/ Constructions et locaux annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Dans le cas d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations, d'activités économiques ou d'équipements, le stockage des déchets et des bacs destinés à les recevoir doit s'opérer à l'intérieur des constructions ou dans des locaux spécifiques.

## 8/ Clôtures

Dispositions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
  - 1,50 mètre en limite de voie ou d'emprise publique ; une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou équipements.
  - 2 mètres en limites séparatives.

Dispositions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- les murs bahut surmontés de grilles ou grillages sont admis à condition d'être doublés d'une haie.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

## **ARTICLE UA 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### 2/ Normes minimales

- Stationnement des véhicules automobiles :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : pour chaque construction, 2 places de stationnement aménagées sur la propriété.
  - Il n'est pas fixé d'obligations pour la construction :
    - de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
    - de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation.
  - Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :
    - 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
    - Il n'est pas fixé d'obligation dans le cas de transformation, d'amélioration ou d'extension effectués sur des constructions à usage d'activité existantes.
  - Pour les activités du type artisanal ou industriel :
    - 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### ➤ Stationnement des deux-roues :

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de bâtiments :  
de 5 à 9 logements : local ou espace de stationnement vélos comprenant 0,5 place par logement,  
à partir 10 logements ou plus : local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place par logement.
- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :  
1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas fixé d'obligation dans le cas de transformation, d'amélioration ou d'extension effectués sur des constructions à usage d'activité existantes.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3/ **Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'une construction, la norme applicable est celle correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

### 4/ **Equipement d'intérêt collectif**

Il n'est pas exigé de place des stationnements dans le cadre d'une création/ extension/ surélévation d'un équipement d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : - les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- les aménagements qui concernent les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du dossier de PLU

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements publics.
- 20 % minimum des espaces laissés libre de toute construction devront être traités en espaces verts de pleine terre afin de présenter un caractère végétal.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- En tout état de cause, sur chaque lot, le droit à l'abattage est limité à 30% maximum de la surface boisée de la parcelle.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,7, sauf dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le COS est fixé à 2.

## Chapitre II — Dispositions applicables en UB, UBa, UBb, UBh

### Caractère de la zone

Zone correspond aux espaces urbains à caractère mixte, en extension du centre-ville.

Elle comprend :

- un secteur **UBa**, qui englobe les espaces urbains proches du rivage de l'estuaire,
- un secteur **UBb**, qui englobe les espaces urbains sous boisement,
- un secteur **UBh**, qui englobe les espaces urbains en extension des hameaux.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, sauf celle mentionnées à l'article 2,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions nouvelles à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

En outre :

- **dans les cônes de vue identifiés au Document graphique**, sont interdits toute construction, installation, aménagement ou plantation susceptibles de masquer les vues ou d'en dégrader la qualité. Toutefois, sont admis les plantations d'arbres et d'arbustes destinés à limiter l'érosion de la falaise, à condition que la hauteur et/ou le volume à terme de ces plantations ne conduisent pas fermer entièrement le cône de vue (privilégier une majorité de plantations de taille basse ou moyenne).
- **dans les secteurs de protection des vues sur le front littoral, délimités au Document Graphique de règlement**, sont interdites l'installation d'éoliennes.
- **dans le périmètre de la servitude d'attente de projet délimité au Document Graphique de règlement**, sont interdites les constructions et installations d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> si elles ne sont pas liées à l'activité commerciale existante dans ce périmètre.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En UB, UBa, UBb et UBh**, sont admis aux conditions précisées :

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- Lorsqu'ils concernent des éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, les aménagements, constructions et installations sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales ou commerciales, à condition :
  - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
  - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
- **Sauf dans les secteurs UBa et UBb**, l'extension des constructions à usage industriel à condition d'être limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- **Sauf dans les secteurs UBa et UBb**, les constructions à destination d'entrepôt à condition :
  - d'être liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal,
  - qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher d'activité.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

**En UBh uniquement**, sont admises l'extension des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :

- qu'elles soient implantées aux abords immédiats des constructions existantes,
- qu'elles ne présentent ou n'aggravent pas pour leur voisinage de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductible,
- qu'elles ne concernent pas des bâtiments d'élevage et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection ou ne modifie pas ceux-ci s'ils existent.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.
- La création de nouveaux accès depuis la RD145 Est (Boulevard du Marais) est interdite.

### **2 — Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir :
  - une largeur minimale de chaussée de 5 mètres,
  - une largeur minimale d'emprise de 6 mètres pour une voie sans trottoir, de 6,50 mètres pour une voie avec 1 trottoir ou de 8 mètres pour une voie avec 2 trottoirs,
  - une hauteur minimale libre en cas de passage sous porche de 4,20 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation, et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

### **3 — Déplacements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

## 2 — Eaux usées

- En UB, UBa et UBb, ainsi que dans les parties de secteur UBh prévues en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les parties de secteur UBh hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

## 3 — Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
  - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :

Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public,
- Dans les autres secteurs du SDAP :
  - Dans les opérations de 10 logements et plus, les eaux pluviales seront assainies selon les prescriptions de la zone 1 (secteur orange).
  - Dans les autres cas, les eaux seront :
    - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
    - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.
- Prescriptions générales :
  - Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
  - Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4 — Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

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.

#### 5 - Collecte des déchets

Pour les immeubles collectifs, les lotissements et les groupements d'habitation il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des déchets ménagers d'effectuer les manipulations,

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

**Dans le secteur UBb**, dans un objectif de préservation du caractère d'urbanisation sous boisement et l'intérêt paysager des sites, le minimum de superficie minimale de terrain constructible est fixé à 600 m<sup>2</sup>.

Non réglementé dans les autres cas.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1/ Principe général :

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales, des voies communales et des emprises publiques,
- à l'alignement ou en retrait des autres voies privées ouvertes à la circulation.

##### 2/ Dispositions particulières :

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 5 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 5 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1/ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

- **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales.
- **Dans une bande comprise entre 20 mètres et la limite de fond de terrain**, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative latérale ou avec un retrait de moins de 3 mètres par rapport à la limite.  
Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative postérieure ou avec un retrait de moins de 5 mètres par rapport à la limite.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives postérieures.

Dans les autres cas de terrain d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa 1/ ci-dessus s'appliquent.

3/ Implantation des piscines : dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir de leurs margelles.

4/ Des implantations différentes de celles indiquées aux alinéas 1/ et 2/ ci-dessus sont admises dans les cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.

Toutefois, dans le cas d'une extension, la construction réalisée :

- ne doit pas aggraver la non-conformité avec les règles indiquées aux alinéas 1/ et 2/,
- ne pourra pas s'appuyer sur plus d'une limite séparative, et à condition qu'elle soit latérale et non postérieure.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En **UBb**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.

En **UB**, **UBa** et **UBh**, l'emprise sol des constructions n'est pas réglementée.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...)

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

**Dans le secteur UBa**, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

**En UB, UBb et UBh**, la hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel

### **2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :**

#### **▪ Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :**

— Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

— En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

#### **▪ Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles**

Les constructions doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie, notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux du bâti (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc ...), la volumétrie des toitures, l'existence de constructions anciennes d'intérêt architectural.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

#### 4/ Toitures

- Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :
  - les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
  - le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
  - une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.
- Dispositions pour les autres constructions :
  - Toits en pente  
Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :
    - pour les éléments spécifiques de toitures (touvelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
    - dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - Toits à pente faible ou nulle  
Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
    - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
    - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

#### 5/ Façades

- Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :
  - les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
  - les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
  - les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.
- Dispositions pour les autres constructions
  - les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),
  - les matériaux d'aspect métallique ne doivent pas couvrir plus de 50 % des épidermes d'une façade.

#### 6/ Ouvertures

##### Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

#### 71 Constructions et locaux annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Dans le cas d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations, d'activités économiques ou d'équipements, le stockage des déchets et des bacs destinés à les recevoir doit s'opérer à l'intérieur des constructions ou dans des locaux spécifiques.

## 8/ Clôtures

### Dispositions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
  - 1,50 mètre en limite de voie ou d'emprise publique ; une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou équipements.
  - 2,00 mètres en limites séparatives,
  - 1,20 mètre lorsque la clôture est implantée dans le champ de vision directe sur le littoral ou sur la Gironde à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile ou piétonne.

### Dispositions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

## **ARTICLE UB 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1/ Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### **2/ Normes minimales**

#### ➤ Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation : pour chaque construction, 2 places de stationnement aménagées sur la propriété.
- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :  
1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités du type artisanal ou industriel :  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### ➤ Stationnement des deux-roues :

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de bâtiments :
  - de 5 à 9 logements : local ou espace de stationnement vélos comprenant 0,5 place par logement,
  - à partir 10 logements ou plus : local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place par logement.
- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :  
1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3/ Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'une construction, la norme applicable est celle correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : - les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- les aménagements qui concernent les éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du dossier de PLU

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements publics.
- 20 % minimum des espaces laissés libre de toute construction devront être traités en espaces verts de pleine terre afin de présenter un caractère végétal.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière et des parcelles éventuellement créés.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- En tout état de cause, sur chaque lot, le droit à l'abattage est limité à 30% maximum de la surface boisée de la parcelle.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- **Dans le secteur UBb**, l'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres et arbustes existants et intéressants à conserver.  
Sur chaque lot, il devra être conservé ou recréé une superficie d'au moins 50 % d'espace vert planté de hautes tiges en pleine terre, avec au moins 1 arbre pour 75 m<sup>2</sup> d'espace vert.
- **Dans les espaces compris dans les cônes de vue** indiqués au document graphique, les plantations de hautes tiges sont proscrites. Les plantations de faible développement pourront être autorisées à condition qu'elles ne créent pas un rideau opaque, dans le but de préserver des ouvertures sur l'estuaire de la Gironde et l'anse de Talmont.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé comme suit :

- 0,5 en **UB et UBh**, sauf dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le COS est fixé à 2.
- 0,2 en **UBa**,
- 0,3 en **UBb**,

## Chapitre III — Dispositions applicables en UE

### Caractère de la zone

Zone urbaine d'équipements de sports et loisirs.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale ou commerciale,
- les constructions à destination d'entrepôt, sauf ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à destination d'habitat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination d'habitat des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations liées aux activités de sports ou de loisirs, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage de bureaux, de stockage ou technique nécessaires au fonctionnement des installations de sports ou de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

## **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.

### **2 — Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

### **3 — Déplacements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2 — Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### **3 — Eaux pluviales**

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés seront :
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.

**ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou bien à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1/ Hauteur maximale**

Pour les bâtiments à usage d'activités sportives (gymnase, salle polyvalente, tennis couverts ...), la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

Pour les autres bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...), la hauteur ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

**2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Clôtures**

#### Dispositions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

#### Dispositions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

## **ARTICLE UE 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Chapitre IV — Dispositions applicables en UL

### Caractère de la zone

Zone urbaine à destination d'hébergements, d'équipements et d'activités touristiques.

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activités et d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

### ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- Les constructions et installations à destination de commerce, de bureaux ou d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement des sites d'accueil et d'hébergements touristiques.
- Les constructions et installations à destination d'habitat sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des sites d'accueil et d'hébergements touristiques.
- La construction d'habitations légères de loisir, l'installation de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

### ARTICLE UL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### **1— Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.
- La création de nouveaux accès depuis la RD145 Est (Boulevard du Marais) est interdite.

## 2 — Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent avoir :
  - une largeur minimale de chaussée de 5 mètres,
  - une largeur minimale d'emprise de 6 mètres pour une voie sans trottoir, de 6,50 mètres pour une voie avec 1 trottoir ou de 8 mètres pour une voie avec 2 trottoirs,

## 3 — Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 — Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### 2 — Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 3 — Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
  - Les eaux pluviales des parties communes des opérations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :
  - Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public.
- Dans les autres secteurs du SDAP :
  - Les eaux seront :
    - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
    - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

- Prescriptions générales :

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## **5 - Collecte des déchets**

Les opérations d'hébergement touristiques devront prévoir, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des déchets ménagers d'effectuer les manipulations,

## **ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1/ Principe général :**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

### **2/ Dispositions particulières :**

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou bien à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

Pour les bâtiments à usage collectif (salle de réunion, réfectoire, ...), la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

Dans les autres cas, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel.

### **2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux**

- Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.
- En contexte urbain, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie, notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux du bâti (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc ...), la volumétrie des toitures, l'existence de constructions anciennes d'intérêt architectural.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

### **4/ Toitures**

#### — Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

#### — Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Constructions et locaux annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Le stockage des déchets et des bacs destinés à les recevoir doit s'opérer à l'intérieur des constructions ou dans des locaux spécifiques.

## 6/ Clôtures

### Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
  - 1,50 mètre en limite de voie ou d'emprise publique ; une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou équipements.
  - 2 mètres en limites séparatives,
  - 1,20 mètre lorsque la clôture est implantée dans le champ de vision directe sur le littoral ou sur la Gironde à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile ou piétonne.

### Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

## **ARTICLE UL 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### 2/ Normes minimales

#### ➤ Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les hébergements de tourisme - loisirs (HLL, résidence mobile de loisirs, tente, ...) :  
1 place par hébergement
- Dans le cas d'opérations d'ensemble d'hébergements touristiques (parcs résidentiels, villages vacances, terrains de camping) : une aire de stationnement banalisée d'une capacité au moins égale à 10 % du nombre hébergements.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :  
1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de restaurant :  
1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration. Les restaurants ou parties de restaurants destinés aux occupants des terrains de camping - caravaning ou des hôtels pourront être retranchées du calcul des surfaces prises en compte.
- Pour les constructions à destination d'autres activités admises dans la zone :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitat admises dans la zone :  
1 place de stationnement par logement.

)i••• Stationnement des deux-roues

- Pour les hébergements de tourisme - loisirs (HLL, résidence mobile de loisirs, tente, ...)  
1 place par hébergement
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :  
1 place par tranche de 10 chambres.
- Pour les constructions à destination d'autres activités admises dans la zone :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'habitat admises dans la zone :  
1 place de stationnement par logement.

**3/ Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

**ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements collectifs.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- En tout état de cause, sur chaque lot, le droit à l'abattage est limité à 25% maximum de la surface boisée de la parcelle.
- Les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 3 mètres.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,2.

## Chapitre V — Dispositions applicables en UP

### Caractère de la zone

Zone urbaine d'équipements et d'activités liées au fonctionnement et à la valorisation du site du port.

### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions à destination d'habitat, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

### ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- Les constructions à destination d'habitat des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations liées aux activités du port, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations à usage de bureaux, de stockage ou technique nécessaires au fonctionnement des activités du port ou nautiques.
- Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale ou industrielle, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement ou aux activités portuaires, ou bien à la valorisation touristique du port.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

### ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### **1 — Accès**

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 — Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

## 3 — Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 — Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### 2 — Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 3 — Eaux pluviales

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être :
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## **ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques:

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou bien en recul par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

### **2/ Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- dans le cas d'impératifs techniques pour les constructions d'activités industrielles ou portuaires.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

#### 4/ Toitures

##### — Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :  
 – pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,  
 - dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

##### — Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :  
 – qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,  
 - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

#### 5/ Façades

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),

#### 6/ Couleurs

Les couleurs dominantes des constructions d'activité non industrielle ou portuaire sont :

- grillage de clôture : vert,
- bardage horizontal métallique : gris,
- maçonnerie : enduits tons pierre.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### 71 Ouvrages annexes - dépôts de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Les citernes et toute installation similaire doivent être localisées, enterrées ou masquées de manière à ne pas être visibles depuis les voies d'entrée et de desserte principale de la zone.

#### **ARTICLE UP 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

#### **ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

#### **ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS A URBANISER**

## Chapitre VI — Dispositions applicables en AU, AUa

### Caractère de la zone

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement de l'habitat. Dans cette zone, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C., ensembles d'habitations).

Le secteur **AUa** correspond aux sites vouées à une constructibilité plus limitée par rapport aux règles générales de la zone AU.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière ou aquacole,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

**En outre dans le secteur AUa**, sont interdites les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou d'entrepôt.

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
  - **sauf dans le secteur AUa**, dans les cas de constructions ou installations à destination d'habitat ou d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
  - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de la zone AU considérée,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions d'ensemble sont admises à condition:
  - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°5 du dossier de PLU,
  - de porter sur au moins 12 logements ou 12 lots destinés à l'habitation.
- Les opérations et constructions qui visent la réalisation de programmes égaux ou supérieurs à 12 logements ou 12 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition qu'au moins 20 % de ce programme soit affecté au logement locatif social tel que défini par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation

Cette obligation de production de logements locatifs sociaux pourra être satisfaite par la cession d'une partie du terrain de l'opération à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés.

Les espaces concernées par ces éventuelles cessions devront offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements locatifs sociaux.

- **Sauf dans le secteur AUa, les constructions et installations à destination d'activités artisanales ou commerciales** sont admises à condition :
  - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
  - et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
  - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
- **Sauf dans le secteur AUa, les constructions à destination d'entrepôt** sont admises à condition :
  - d'être liées à une activité créée de manière concomitante et exercée à titre principal,
  - qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher d'activité.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** sont admis, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

### **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.

#### **2 — Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres. Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est admise dans les cas suivants :
  - voie en sens unique aménagées en "plateau partagé",
  - voie desservant un maximum de 3 logements,
  - voie desservant uniquement un ouvrage technique lié au fonctionnement des réseaux.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les orientations d'aménagement. En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

### 3 — Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### 1 — Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### 2 — Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### 3 — Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 2 (secteur jaune) :  
Les eaux pluviales seront
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit rejetées dans le réseau public à condition que soient réalisés un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement adapté à la destination et à la taille de l'opération.
- Dans les autres secteurs du SDAP :
  - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Prescriptions générales :
  - Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
  - Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### 4 — Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Eventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

#### 5 - Collecte des déchets

Pour les immeubles collectifs, les lotissements et les groupements d'habitation il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- il devra être conçu de manière à ce que le conteneur ne soit pas visible,
- il comportera des portes permettant au service chargé de la collecte des déchets ménagers d'effectuer les manipulations.

#### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1/ Principe général :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### 2/ Dispositions particulières :

Une implantation à l'alignement ou avec un retrait de moins de 4 mètres peut être admis dans le cadre d'opérations d'ensemble. Toutefois dans ce cas, le principe général indiqué à l'alinéa 1/ s'applique en bordure des voies communales existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 1/ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées ouvertes à la circulation, et sur les emprises publiques)

■ **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait des limites séparatives latérales.

■ **Dans une bande comprise entre 20 mètres et la limite de fond de terrain**, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative latérale ou avec un retrait de moins de 3 mètres par rapport à la limite.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

##### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres peuvent être implantées en limite séparative postérieure ou avec un retrait de moins de 5 mètres par rapport à la limite.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans les autres cas de terrain d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa 1/ ci-dessus s'appliquent.

##### 3/ Implantation des piscines : dans tous les cas, les piscines extérieures doivent être implantées à au moins 1 mètre des limites séparatives, compté à partir de leurs margelles.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder

- en AU : 8,50 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel
- en AUa : 6 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel

### **2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux**

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie, notamment la composition des façades limitrophes, les rythmes horizontaux du bâti (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc ...), la volumétrie des toitures, l'existence de constructions anciennes d'intérêt architectural.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

### **4/ Toitures**

#### — Toits en pente

- Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :
- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
  - dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

#### — Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

- les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),
- les matériaux d'aspect métallique ne doivent pas couvrir plus de 50 % des épidermes d'une façade.

## 6/ Constructions et locaux annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Dans le cas d'immeubles collectifs, de groupes d'habitations, d'activités économiques ou d'équipements, le stockage des déchets et des bacs destinés à les recevoir doit s'opérer à l'intérieur des constructions ou dans des locaux spécifiques.

## 7/ Clôtures

### Dispositions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :
  - 1,50 mètre en limite de voie ou d'emprise publique ; une hauteur supérieure peut toutefois être admise pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou équipements.
  - 2,00 mètres en limites séparatives,

### Dispositions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

## **ARTICLE AU 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### 2/ Normes minimales

#### ➤ Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation : pour chaque construction, 2 places de stationnement aménagées sur la propriété.
- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :  
1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités du type artisanal ou industriel :  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement des deux-roues :

- Pour les immeubles collectifs et les opérations de construction d'ensembles de bâtiments :
  - de 5 à 9 logements : local ou espace de stationnement vélos comprenant 0,5 place par logement visé,
  - à partir 10 logements ou plus : local ou espace de stationnement vélos comprenant 1 place par logement visé.
- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :  
1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:  
1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3/ Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

### **ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations, ou avec les espaces verts ou d'équipements publics.
- Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations ou mixte, 20 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traitée en espace vert et/ou en aire de jeux à usage commun.
- Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière et des parcellaires éventuellement créés.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- En tout état de cause, sur chaque lot, le droit à l'abattage est limité à 30% maximum de la surface boisée de la parcelle.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en oeuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé comme suit :

- à 0,2 dans le secteur AUa,
- à 0,5 dans le reste de la zone AU, sauf dans le cas des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le COS est fixé à 1.

## Chapitre VII — Dispositions applicables en AUX

### Caractère de la zone

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée principalement au développement d'activités économiques.

### ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'habitat,
- les opérations de villages vacances, de parcs résidentiels de loisirs ou de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

### ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
  - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
  - dans les cas de constructions ou installations à destination d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
  - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUX,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°5 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôts ou bien à usage d'équipement sont admises à condition, dans le cas d'activités industrielles et/ou d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

## **ARTICLE AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 5 mètres.

### **2 — Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.  
Toutefois, une largeur d'emprise moins importante est admise dans les cas suivants :
  - largeur minimale de 8 mètres pour les voies de niveau secondaire, ne participant pas à la desserte d'ensemble du site économique,
  - largeur minimale de 6 mètres pour les voies desservant uniquement des ouvrages techniques liés au fonctionnement des réseaux.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les orientations d'aménagement.  
En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...) de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe du règlement).
- Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

### **3 — Déplacements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

## **ARTICLE AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2 — Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### **3 — Eaux pluviales**

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
- Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.

### **4 — Réseaux divers**

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

### **5 — Collecte des déchets**

Dans les opérations nouvelles de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus, il devra être prévu, dès la conception, un emplacement spécifique pour la collecte des déchets ménagers.

## **ARTICLE AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 m minimum par rapport à l'axe de la RD145,
- en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

## **ARTICLE AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1/ Principe général :**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

### **2/ Dispositions particulières :**

Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une zone U ou AU du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

**ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

**ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

**ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel

**2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les éléments techniques ponctuels indispensables au bon fonctionnement d'une activité.

**ARTICLE AUX 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Principes généraux**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

**2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

**3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

**4/ Toitures**

— Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (touvelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

— Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

**5/ Façades**

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre, matériaux métalliques,...),

## 6/ Ouvrages annexes - dépôts de déchets

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Les citernes et toute installation similaire doivent être localisée, enterrées ou masquées de manière à ne pas être visibles depuis les voies d'entrée et de desserte principale de la zone.

## 71 Clôtures

### Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

### Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

## **ARTICLE AUX 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### 1/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manoeuvre compris.

### 2/ Normes minimales

#### Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris professions libérales et équipements publics) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle :
  - 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
  - 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.
- Pour les constructions à destination d'hébergements hôteliers :
  - 2 places par tranche de 3 chambres
- Pour les constructions à destination de restaurant :
  - 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration

#### ➤ Stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux :
  - 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination artisanale ou industrielle:
  - 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3/ Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'une construction, la norme applicable est celle correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

### **ARTICLE AUX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les aménageurs devront prévoir la localisation des espaces verts créés selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre opérations ou avec les espaces verts collectifs.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 10 % de la superficie totale du terrain.

Sauf impossibilité technique non imputable au constructeur ou aménageur, les terrains destinés à la construction d'activités et leurs aires de stationnements doivent être paysagés.

Les types de plantations mis en œuvre (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies, ...), leur volume et leur rythme de plantation seront adaptés à la superficie du terrain concerné et aux contraintes propres à l'exercice de l'activité concernée.

- Les espaces suivants doivent être traités en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 3 mètres :
  - les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6,
  - les bandes de recul d'implantation depuis les limites séparatives, définies à l'article 7.

### **ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **Chapitre VIII — Dispositions applicables en 1AU**

### **Caractère de la zone**

Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, à vocation future principale d'habitat.

Les terrains pourront être ouverts à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par une procédure d'ajustement du Plan Local d'Urbanisme (modification, révision simplifiée, ...).

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### **ARTICLE 1AU 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont admis, à condition dans le cas d'une extension :
  - d'être limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
  - à 8,50 mètres de hauteur au faîtage ou à l'acrotère mesurée à partir du sol naturel.
- Les constructions annexes d'habitations existantes à condition :
  - de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
  - d'être limitée à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère mesuré à partir du sol naturel.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

**Les articles 1AU 3 à 1AU 5 sont non règlementés ou sans objet.**

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**Les articles 1AU 8 à 1AU 14 sont non règlementés ou sans objet.**

## **Chapitre IX — Dispositions applicables en 2AU**

### **Caractère des zones**

Zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation, de développements futurs s'inscrivant dans une prévision de moyen-long terme.

Les terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par révision simplifiée, déclaration de projet ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme, et dans les conditions prévues aux Orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

**Les articles 2AU 3 à 2AU 5 sont non réglementés ou sans objet.**

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**Les articles 2AU 8 à 2AU 14 sont non réglementés ou sans objet.**

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS**  
**AGRICOLES**

## Chapitre X — Dispositions applicables en A, Am, AP

### Caractère de la zone

Zones et secteur agricole **de protection des terres, des paysages et des sites** d'exploitations agricoles

La zone **AP** correspond aux espaces agricoles inconstructibles, de protection des grands paysages et des proximités du rivage.

Le secteur **Am** est destiné au développement d'exploitations horticoles ou maraichères.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

En outre, **dans les cônes de vue identifiés au Document graphique**, sont interdits toute construction, installation, aménagement ou plantation susceptibles de masquer les vues ou d'en dégrader la qualité. Toutefois, sont admis les plantations d'arbres et d'arbustes destinés à limiter l'érosion de la falaise, à condition que la hauteur et/ou le volume à terme de ces plantations ne conduisent pas fermer entièrement le cône de vue (privilégier une majorité de plantations de taille basse ou moyenne).

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**En A et Am**, sont admis aux conditions précisées :

- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à conditions de respecter les prescriptions particulières prévues indiquées dans ce même article.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont admises aux conditions suivantes :
  - dans le cas d'exploitations agricoles nouvelles, la réalisation des bâtiments d'activité agricole devra précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
  - dans le cas d'habitations nouvelles, celles-ci sont admises à condition de se situer à proximité des structures bâties principales de l'exploitation, sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou nécessités liées à l'exploitation agricole,
  - dans le secteur **Am**, à condition d'être nécessaires à l'activité horticole ou maraichère.
- Les constructions et installations nécessaires à une autre activité sont admises à condition que cette activité soit complémentaire et accessoire à l'activité agricole exercée de manière principale :
  - soit une activité qui constitue le prolongement de l'activité agricole de l'exploitation (transformation, conditionnement ou vente directe des produits ...),
  - soit une activité de diversification du revenu agricole liées à l'accueil touristique ou de loisirs, à condition d'être développées à l'intérieur du bâti existant, ou bien sur des terrains situés à moins de 50 mètres du siège d'exploitation, à l'exclusion de toute installation de résidence mobile de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux,
  - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou agricoles.

**En AP**, seuls sont admis les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et à leur qualité paysagère.

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **2 — Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2 — Eaux usées**

- > Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- > Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **3 — Eaux pluviales**

— Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être :

- . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
- . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Non réglementé dans les autres cas.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1/ Principe général :**

Dans le secteur AP, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.

Dans les autres cas en zones A, Am et AP, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

##### **2/ Dispositions particulières :**

Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul moindre. Dans ce cas, l'implantation en continuité ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions à destination d'habitation admises dans la zone ne peut excéder 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurés à partir du sol naturel. Le dépassement de cette hauteur est admis en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser la hauteur existante.

La hauteur des autres constructions sera déterminée en fonction des besoins liés à l'exploitation agricole, des nécessités de fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou des caractéristiques techniques propres à la construction concernée,

## **ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :**

#### **• Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :**

— Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

— En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

#### **• Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

### **4/ Toitures**

#### **• Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural**

– les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,

– le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.

– une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

- Dispositions pour les autres constructions non agricoles :

- Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

- Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

- Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
- les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
- les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.

- Dispositions pour les autres constructions

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...),

## 6/ Ouvertures

Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

## 7/ Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

## 8/ Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- **Dans la zone AP**, seules les clôtures constituées de haies bocagères privilégiant les essences locales sont autorisées:
- Les clôtures non végétales auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre, sauf nécessité liée à l'activité agricole.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.

## **ARTICLE A 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Rappel** : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les règles suivantes s'appliquent aux terrains d'implantation bâtie :

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque. Les haies plantées rectilignes et mono spécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.
- Dans le cas de bâtiments agricoles de grand volume (un côté de plus de 25 mètres de longueur) visibles depuis les voies publiques ouvertes à la circulation, le constructeur devra veiller à l'intégration du bâtiment dans son environnement bâti et rural, de manière à ce que son impact visuel soit le plus atténué possible. Pour cela, il sera privilégié l'accompagnement du bâtiment de plantations d'arbres, dont l'échelle sera adaptée au volume de la construction.

Les plantations pourront être soumises à des conditions particulières de localisation, notamment pour prendre en compte la situation du bâtiment au regard de la voie publique et des limites du hameau ou de l'ensemble bâti dans lequel il s'insère.

- **Dans les espaces compris dans les cônes de vue** indiqués au document graphique, les plantations de hautes tiges sont proscrites. Les plantations de faible développement pourront être autorisées à condition qu'elles ne créent pas un rideau opaque, dans le but de préserver des ouvertures sur l'estuaire de la Gironde et l'anse de Talmont.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Chapitre XI — Dispositions applicables en Ah

### Caractère de la zone

Secteur de constructibilité limitée, comprenant le bâti isolé ou des ensembles bâtis de faibles développements placés en contexte agricole.

### ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### ARTICLE Ah 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique est admise à condition :
  - ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
  - dans le cas d'hébergements touristiques, d'être intégrés aux constructions existantes ou à étendre, à l'exclusion de toute installation de camping-caravaning ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique est admis à condition ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics.
- L'extension des constructions d'activités artisanale, commerciale ou de services ou leur création par changement de destination de constructions existantes, sont admis à condition :
  - ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
  - que ces activités n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
  - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes des habitations, équipements ou activités existantes, et détachées des constructions principales, sont admises à condition d'être limitées à une hauteur de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités des exploitations agricoles existantes sont admises, à condition :
  - qu'elles ne présentent ou n'aggravent pas pour leur voisinage de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductible,
  - qu'elles ne concernent pas des bâtiments d'élevage et qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection ou ne modifie pas ceux-ci s'ils existent.
- Les installations et les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

## **ARTICLE Ah 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.

### **2 — Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Ah 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

### **2 — Eaux usées**

- Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

- Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **3 — Eaux pluviales**

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
  - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :

Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public.

- Dans les autres secteurs du SDAP :

Les eaux seront :

- . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
- . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

- Prescriptions générales :

- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Non réglementé dans les autres cas.

#### **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1/ Principe général :**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

##### **2/ Dispositions particulières :**

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

#### **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas le retrait minimum imposé ci-dessus, son extension ou aménagement est autorisé à condition que le projet ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

## **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

### **2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE Ah 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :**

#### **▪ Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :**

- Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

- En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

#### **▪ Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### 3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

### 4/ Toitures

- Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :
  - les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
  - le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
  - une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.
- Dispositions pour les autres constructions non agricoles :
  - Toits en pente  
Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :
    - pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
    - dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - Toits à pente faible ou nulle  
Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
    - qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
    - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

### 5/ Façades

- Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :
  - les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
  - les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
  - les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.
- Dispositions pour les autres constructions  
Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...).

### 6/ Ouvertures

Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

### 71 Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

## 8/ Clôtures

### Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

### Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

### Prescriptions pour les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- En limite avec un terrain non bâti classé en A, Ap, Ah, NR, N ou Nj du PLU, les clôtures devront être réalisés en haies végétales, en respectant les prescriptions indiquées à l'article 13.

## **ARTICLE Ah 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

## **ARTICLE Ah 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 40 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque.  
Les haies plantées rectilignes et mono spécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.

## **ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ET SECTEURS NATURELS ET FORESTIERS**

## **Chapitre XII — Dispositions applicables en NR**

### **Caractère de la zone**

Zone d'espaces naturels et forestiers protégés, qui comprend les espaces considérés comme remarquables du littoral, au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE NR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

**En outre, dans les secteurs de protection des vues sur le front littoral, délimités aux Documents Graphiques de règlement, sont interdites l'installation d'éoliennes.**

### **ARTICLE NR 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du Règlement) à condition :

- dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- lorsqu'ils concernent des éléments identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme, de respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du dossier de PLU.

**Les articles NR 3 à NR 5 sont non réglementés ou sans objet.**

### **ARTICLE NR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait :

- de 15 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
- de 4 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

### **ARTICLE NR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**Les articles NR 8 à NR 14 sont non réglementés ou sans objet**

## Chapitre XIII — Dispositions applicables en N

### Caractère de la zone

Zone d'espaces naturels et forestiers protégés, non équipés et/ou qui présentent un intérêt naturel ou paysager sans être constitutifs d'espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement hydraulique naturel et, dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article

- Les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés.
- Les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement.
- Les installations et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

**Les articles N 3 à N 5 sont non réglementés ou sans objet.**

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum par rapport à l'alignement des routes départementales.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

**Les articles N 8 à N 14 sont non réglementés ou sans objet.**

## Chapitre XIV — Dispositions applicables en Nh

### Caractère de la zone

Secteur de constructibilité limitée, comprenant le bâti isolé ou des ensembles bâtis de faibles développements placés en contexte naturel ou forestier.

### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### ARTICLE Nh 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique est admise à condition :
  - ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
  - dans le cas d'hébergements touristiques, d'être intégrés aux constructions existantes ou à étendre, à l'exclusion de toute installation de camping-caravaning ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitat, d'équipement ou d'hébergement touristique est admis à condition ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics.
- L'extension des constructions d'activités artisanale, commerciale ou de services ou leur création par changement de destination de constructions existantes, sont admis à condition :
  - ne pas nécessiter un renforcement des voies ou réseaux publics,
  - que ces activités n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
  - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant,
  - pour les activités commerciales ou les parties à usage commercial des autres activités, à condition que la surface de vente n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes des habitations, équipements ou activités existantes, et détachées des constructions principales, sont admises à condition d'être limitées à une hauteur de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les installations et les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

### **ARTICLE Nh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale continue de 3 mètres.

#### **2 — Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Nh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### **2 — Eaux usées**

➤ Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

> Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### 3 — Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
  - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :  
Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public,
- Dans les autres secteurs du SDAP :  
Les eaux seront
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.
- Prescriptions générales :
  - Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
  - Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Les systèmes de traitement et d'infiltration des eaux issues des fosses toutes eaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites de parcelles et des arbres, de 5 m de toutes constructions et de 35 m des puits destinés à l'alimentation d'eau humaine.

Non réglementé dans les autres cas.

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

### **11 Principe général :**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

### **2/ Dispositions particulières :**

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas le retrait minimum imposé ci-dessus, son extension ou aménagement est autorisé à condition que le projet ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

## **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Pour calculer le pourcentage d'emprise au sol, pourront être déduites les surfaces équivalentes aux parties de constructions suivantes :

- les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) qui débordent de plus de 50 centimètres du plan vertical des murs extérieurs,
- les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (balcons, terrasses, ...).

## **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faîtage ou l'acrotère, mesurée à partir du sol naturel.

### **2/ Dépassement**

Le dépassement des limitations de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

## **ARTICLE N° 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Principes généraux de respect des qualités architecturales et urbaines :**

#### **▪ Les travaux sur le bâti ancien d'intérêt architectural :**

- Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel de ville ou bourg charentais, de sa composition ou des matériaux employés (notamment la pierre calcaire), doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

- En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies à la pièce 3.2 du PLU.

#### **▪ Les travaux sur les autres constructions existantes et les constructions nouvelles**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

### **2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

### **3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

### **4/ Toitures**

#### **▪ Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :**

- les toitures seront au minimum à deux pentes, comprises entre 28% et 33 %,
- le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

#### **▪ Dispositions pour les autres constructions non agricoles :**

##### Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (touvelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

##### Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

- Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :
  - les murs en pierre calcaire doivent être laissés apparents ou bien enduits, de façon pleine ou à "pierres vues".
  - les autres façades peuvent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (autre type de pierre ou moellons, brique, verre,...),
  - les bardages d'aspect métallique ou plastique sont interdits.
- Dispositions pour les autres constructions

Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, bois, verre,...).

## 6/ Ouvertures

### Dispositions pour le bâti ancien d'intérêt architectural :

- les ouvertures vues depuis les voies et emprises publiques doivent être significativement plus hautes que larges (1,5 à 2 fois), à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus,
- les baies vitrées et vérandas des constructions à usage d'habitation et les coffres de volets roulants ne devront pas être en visibilité directe depuis les voies et emprises publiques,
- l'aménagement de façades commerciales, comportant des vitrines d'expositions, des éléments décoratifs ou publicitaires, est interdit dans la partie supérieure des constructions (partie située au-dessus du niveau haut du rez-de-chaussée, ou bien délimitée par un bandeau ou corniche).

## 71 Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

## 8/ Clôtures

### Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

### Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

### Prescriptions pour les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- En limite avec un terrain non bâti classé en A, Ap, Ah, NR, N ou Nj du PLU, les clôtures devront être réalisés en haies végétales, en respectant les prescriptions indiquées à l'article 13.

**ARTICLE Nh 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

**ARTICLE Nh 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 40 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière.  
D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque.  
Les haies plantées monospécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.

**ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## Chapitre XV — Dispositions applicables en Nil, Nj2 et Nj3

### Caractère des secteurs

Secteurs de constructibilité limitée, destinés à des aménagements d'aires de détente et de loisirs de plein air et/ou d'aménagements d'intérêt collectifs.

### ARTICLE NJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### ARTICLE NJ 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**En Nj1** sont admis à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement hydraulique naturel et, dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article

- Les aménagements et installations d'aires de loisirs et de détente de plein air d'intérêt collectif.
- Les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement.
- Les installations et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

**En Nj2** sont admis à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement hydraulique naturel et, dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article

- Les aménagements et installations d'aires de loisirs et de détente de plein air, liées à l'activité de sites d'hébergements touristiques existants à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions légères et les installations nécessaires au fonctionnement des aires désignées à l'alinéa précédent, à condition que leur emprise au sol totale sur l'unité foncière soit inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement.
- Les installations et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

**En Nj3** sont admis à condition, dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article :

- Les aménagements, installations et affouillements de sols nécessaires à la création ou au fonctionnement d'ouvrages hydrauliques présentant un intérêt général à l'échelle du bassin versant ou d'une partie du bassin versant.
- Les aménagements nécessaires à la création ou à l'amélioration de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement.
- Les installations et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

**Les articles N 3 à N 5 sont non réglementés ou sans objet.**

### **ARTICLE NJ 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur Nj2, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE NJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

### **ARTICLE NJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

### **ARTICLE NJ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

### **ARTICLE NJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nj2, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 3 mètres, mesurés à partir du sol naturel.

### **ARTICLE NJ 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nj2, les constructions sont soumises aux prescriptions suivantes :

- les façades doivent présenter un aspect extérieur bois de teinte naturelle sur la majeure partie de leur surface,
- l'utilisation de tôles ondulées en toiture ou en façade est interdite.

### **ARTICLE NJ 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé

### **ARTICLE NJ 13 -OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Dans les secteurs Nj1 et Nj3, les espaces libres traités en espaces verts, libres de toute construction ou imperméabilisation, devront représenter au moins 90 % du terrain.
- Dans le secteur Nj2, les espaces libres traités en espaces verts, libres de toute construction ou imperméabilisation, devront représenter au moins 70 % du terrain.
- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque. Les haies plantées monospécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.

### **ARTICLE NJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## Chapitre XVI — Dispositions applicables en NL, NLa, NLr

### Caractère des secteurs

Secteurs de constructibilité limitée, comprenant les sites d'hébergements touristiques existants (campings, villages vacances, colonies) qui s'inscrivent en dehors de l'enveloppe urbaine de la ville. Sont distingués :

**Le secteur NL** : il comprend les sites ou parties de sites d'hébergements touristiques placés hors des zones d'intérêts naturels ou de risques naturels répertoriés, mais positionnés dans l'enveloppe générale des espaces boisés significatifs définie au SCOT du Pays Royannais. Les limitations de la constructibilité tiennent compte de ce positionnement.

**Le secteur NLa** : il comprend le site d'hébergements touristiques au lieu-dit La Grange, placé hors des zones d'intérêts naturels ou de risques naturels répertoriés, dans lequel une extension limitée de la capacité d'accueil initiale est admise.

**Le secteur NLr** : il comprend les sites ou parties de sites d'hébergements touristiques placés au sein des zones d'intérêts naturels répertoriés (sites Natura 2000, espaces remarquables du Littoral, zones de préemption ENS) et/ou au sein des zones de risques naturels répertoriés (zones de submersion marine, zones d'aléas forts de feux de forêt, zone d'aléa d'érosion de la falaise). En conséquence, dans ce secteur, les limitations de la constructibilité sont les plus fortes.

### ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

### ARTICLE NL 2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des infrastructures de transport, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Dans les espaces soumis aux risques naturels rappelées à l'article 5 des Dispositions générales, les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions particulières prévues dans ce même article.
- **Dans le secteur NL**, sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants, et à condition ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels répertoriés à la pièce n°10 du PLU :
  - l'aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping, permettant une extension maximale de 25 % de la capacité d'hébergements existante à la date d'approbation du PLU,
  - l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées.
  - les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés), sauf nécessité technique dans les cas suivants :
    - . pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
    - . pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
    - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- **Dans le secteur NLa**, sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation, à l'amélioration ou à l'extension du site d'hébergements touristiques existant :
  - un aménagement d'aire naturelle ou de terrain de camping, permettant une extension maximale de 15 places d'hébergements supplémentaires par rapport à la capacité existante à la date d'approbation du PLU,
  - les constructions, installations et ouvrages à usage sanitaire, de sécurité ou technique rendus nécessaires par l'augmentation de la capacité d'accueil ou du fait de nouvelles réglementations.
  - les travaux d'aménagements des sols à condition d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés), sauf nécessité technique dans les cas suivants :
    - . pour répondre à des besoins sanitaires ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
    - . pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
    - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
  - les aménagements d'espaces de loisirs de plein air nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du site d'hébergements touristiques, à condition d'être compatibles avec le cadre naturel et paysager.
  
- **Dans le secteur NLr**, sont admis à condition d'être nécessaires à l'exploitation ou à l'amélioration des sites d'hébergements touristiques existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les capacités d'accueil d'hébergements, à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants, et à condition de ne pas étendre la superficie des campings dans les espaces soumis aux risques naturels répertoriés à la pièce n°10 du PLU :
  - l'aménagement, le changement de destination, la reconstruction et l'extension limitée à 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées dans les cas suivants :
    - . pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
    - . pour renforcer la performance énergétique des constructions ou mettre en œuvre des dispositifs de production d'énergie renouvelable,
    - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
  - dans les autres cas que ceux indiqués ci-dessus, l'aménagement, le changement de destination et la reconstruction dans l'emprise au sol des constructions existantes régulièrement autorisées. Toutefois, une extension limitée à 10 % de l'emprise au sol existante est admise à condition que les structures réalisées soient démontables.
  - les travaux d'aménagements des sols et l'implantation d'ouvrages sont admis à condition, dans le cas d'aménagements de sols, d'être réalisés en matériaux légers (ni cimentés, ni bitumés), sauf nécessité technique dans les cas suivants :
    - . pour répondre à des besoins d'amélioration sanitaire ou de sécurité rendus nécessaires par de nouvelles réglementations ou par le fonctionnement des services publics,
    - . pour permettre l'implantation des installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
    - . pour répondre à des besoins de mise aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
  
- **Dans les secteurs NL, NLa et NLr**, sont également admis à condition de ne pas porter atteinte aux boisements existants et aux espaces protégés :
  - les aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels et boisés,
  - les aménagements hydrauliques présentant un intérêt général.
  - l'installation de clôtures,

### **ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **1 — Accès**

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **2 — Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **3 — Déplacements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Pour les cheminements nouveaux, les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
  - 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
  - 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
  - 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- Dans tous les cas, les opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

### **ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1 — Eau potable**

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### **2 — Eaux usées**

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions prévues à l'alinéa suivant. Ces dispositifs autonomes doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau collectif d'assainissement.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations nouvelles le nécessitant doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement). Les dispositifs seront conçus et établis selon les prescriptions du Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### 3 — Eaux pluviales

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDAP) rappelé en annexe du dossier de PLU, et selon la zone du schéma dans laquelle s'inscrit le projet, les eaux pluviales issues des terrains aménagés doivent être assainies comme suit :

- Dans la zone 1 (secteur orange) :
  - Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement, aires de jeux ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur ces emprises.
  - Les eaux pluviales issues des terrains destinés à la construction seront, soit conservées et traitées sur le terrain concerné, soit le cas échéant évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit.
- Dans la zone 3 (secteur bleu) :  
Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public.
- Dans les autres secteurs du SDAP :  
Les eaux seront :
  - . soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - . soit évacuées au caniveau, dans le réseau collectif d'assainissement existant et prévu à cet effet, ou dans un autre réseau désigné par le gestionnaire concerné. Dans ce cas, un volume de rétention permettant de limiter le débit de rejet à 3 litres / seconde / ha et un prétraitement pourront être imposés par le gestionnaire du réseau, selon le réseau concerné, la destination et la taille de l'opération.

**Toutefois, dans le secteur NLa, les eaux pluviales issues des toitures des constructions et des sols imperméabilisés susceptibles d'être pollués (chaussées, parkings) doivent obligatoirement être conservées et traitées sur le terrain concerné. Tout rejet de ces eaux en direction des espaces classés en site Natura 2000 est interdit.**
- Prescriptions générales :
  - Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
  - Les dispositifs de rétention et de dépollution doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
  - Ces dispositifs sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
  - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

#### **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1/ Principe général :**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies départementales.
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies communales,
- à l'alignement ou en retrait des voies privées ouvertes à la circulation.

##### **2/ Dispositions particulières :**

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état, implantée à l'alignement ou avec un recul de moins de 10 mètres par rapport à une voie communale, l'implantation en continuité de cette construction existante ou avec un recul de moins de 10 mètres de tout ou partie de la construction neuve est admise.

**ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respecte pas le retrait minimum imposé ci-dessus, son extension ou aménagement est autorisé à condition que le projet ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

**ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur **NLa**, l'emprise au sol totale des constructions existantes et à créer ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Non réglementé dans les autres cas

**ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur **NLa**, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 3,5 mètres, mesurés à partir du sol naturel.

Dans les secteurs **NL** et **NLr**, la hauteur des extensions et des reconstructions admises à l'article 2 ne peut excéder celle des constructions existantes ou détruites sur lesquelles elles s'appuient.

**ARTICLE NL 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1/ Principes généraux**

Les projets doivent s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel ils s'inscrivent.

**2/ Implantations**

Les constructions s'adaptent au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction sont limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel, sauf nécessité liée à la prise en compte du risque submersion.

**3/ Energies renouvelables**

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

**4/ Toitures**— Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum, avec une pente entre 28 % et 33 %, sauf le cas échéant :

- pour les éléments spécifiques de toitures (tourelles, chiens assis, brisis de toiture mansardée ...,
- dans le cas de constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.

— Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués.

## 5/ Façades

En cas d'extension ou de reconstruction de constructions existantes présentant un aspect bois, les nouvelles façades présenteront également un aspect bois.

Dans les autres cas, les façades seront d'aspect bois, enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre ou moellons, brique, verre,...).

## 6/ Constructions et locaux annexes d'habitations

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales, sauf pour les annexes non visibles depuis les voies et emprises publiques.

## 71 Clôtures

Prescriptions pour l'ensemble des clôtures :

- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :
  - est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
  - est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique :

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.
- Les murs anciens en pierre devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Prescriptions pour les clôtures sur limite séparative :

- Les clôtures auront une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- En limite avec un terrain non bâti classé en A, Ap, Ah, NR, N ou Nj du PLU, les clôtures devront être réalisés en haies végétales, en respectant les prescriptions indiquées à l'article 13.

## **ARTICLE NL 12 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

### **ARTICLE NL 13 — OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 40 % de la superficie totale du terrain.
- La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables,...) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de l'unité foncière.

Les boisements existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

- Les haies plantées doivent associer plusieurs essences, avec au moins une essence caduque. Les haies plantées monospécifiques (de thuya, cyprès, laurier ...) sont interdites.
- Les aires collectives de stationnement doivent être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

### **ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME**

## **Annexe 1 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement**

### **ACCES ET VOIES**

#### Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

#### Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert 3 logements ou plus.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

### **ACROTERE**

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### **AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS**

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

**CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (cf. article 5 C/ des Dispositions Générales du Règlement).

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural (cf. articles 11 du Règlement).

**CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE"):**

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

**LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS****Aménagement d'une construction :**

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**Changement de destination d'une construction**

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

**Extension d'une construction**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

**CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), notamment hospitaliers, sanitaires, sociaux, d'enseignement et enfance, culturels, sportifs, de défense et sécurité, les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

**DEBORD ET EGOUT DE TOITURE**

Le débord est la partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

## **EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT**

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des constructions et des sols imperméabilisés (toitures, terrasses, voies de circulation, aires de stationnement, ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

## **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION**

Article R 420-1 du Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le pourcentage maximal d'emprise au sol prescrit, le cas échéant, aux articles 9 du Règlement correspond à la somme des emprises de construction, existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration de travaux.

## **EMPRISES PUBLIQUES**

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

## **EMPRISE OU PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise ou plateforme d'une voie se compose de la chaussée, des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## **LIMITES SEPARATIVES**

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant une voie ou d'une emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

## **SURFACE DE PLANCHER**

Article R 112-2 du Code de l'Urbanisme à la date d'approbation du PLU :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

## **UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE**

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## Annexe 2 : Rappel des dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme

*Dispositions existantes à la date d'approbation du PLU et s'appliquant en zones NR.  
Les éventuelles modifications ultérieures du contenu de l'article R 146-2 s'imposent aux dispositions rappelées ci-dessous.*

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

### Annexe 3 : Rappel des zones géographiques archéologiques définies sur le territoire de Meschers sur Gironde

Liste et description existantes à la date d'approbation du PLU.

Les éventuelles modifications ou compléments ultérieures définies par arrêté préfectoral s'imposent aux éléments rappelées ci-dessous.

Par arrêté préfectoral n° 05.17.112/486, le Préfet de la Région Poitou-Charentes, définit les zones archéologiques où les projets d'aménagement affectant les sous-sols sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application à l'article L 522-5.

Sur la commune de Meschers, l'arrêté n° 06.17.014 définit trois types de zones géographiques :

- **Une zone géographique « A »**, dans laquelle toutes demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

<i>Le bourg de Meschers sur Gironde</i>	- Ribe
- <i>Chatelard</i>	- <i>Les Basses Amarres</i>
- <i>Le Garret</i>	- <i>Le David</i>
<i>Château de Bardon</i>	- <i>St Martin</i>
- <i>La Motte</i>	- <i>Vannes</i>
- <i>La Pièce de la Motte</i>	- <i>Le Petit Marais</i>

- **Une zone géographique « B »** dans laquelle les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

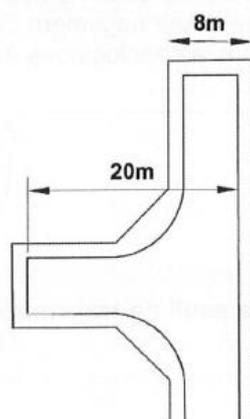
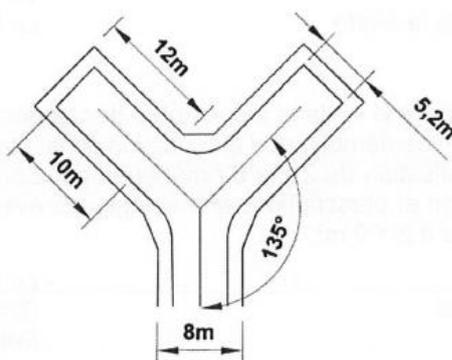
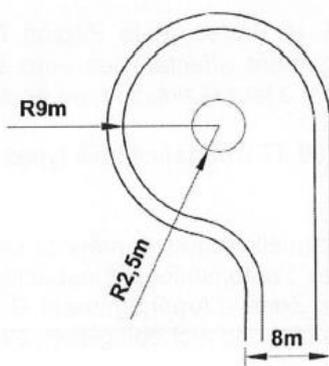
- <i>Cassine</i>	- <i>Le Mont de Beloire</i>
- <i>Beauregard</i>	- <i>Grand Beloire</i>
<i>Biscaye</i>	- <i>Petit Beloire</i>
<i>La Brousse</i>	- <i>Le Fagnard</i>
	- <i>L'Escale</i>

- **Une zone géographique « C »** dans laquelle les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

<i>Le Moulin des Vignes</i>	- <i>Fief du Chantier</i>
<i>Les Vignes</i>	- <i>Le Berceau</i>
<i>Chantier</i>	- <i>Trotte Chien</i>
<i>Champ du Prêtre</i>	

**Pour le reste du territoire communal, le seuil de transmission qui s'applique est une surface des terrains supérieure à 30.000 m<sup>2</sup>**

**Annexe 4 :**  
**Caractéristiques dimensionnelles minimales**  
**des dispositifs d'aires de retournement**



**Annexe 5 :**  
**Rappel des définitions et réglementations générales**  
**applicables au camping, au caravanage et aux résidences mobiles de loisirs**  
*(dispositions existantes à la date d'approbation du PLU)*

**1/ Les terrains de camping et de caravanage (articles R.421-19 et R.421-23)**

Au titre de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une Déclaration préalable :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping, d'une caravane autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

**2/ Le camping sous tente pratiqué isolément (articles R.111-41 à R.111-43)**

A- Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées ci-dessous, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

B- Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;
- Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

C- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite

- dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu,
- lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

### **3/ Les caravanes et leur installation (articles R.111-37 à R.111-40)**

---

A- Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

B- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 (cf. *paragraphe B page précédente*)
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

C- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43 (cf. *paragraphe C page précédente*).

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

D- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **4/ Les résidences mobiles de loisirs (articles R.111-33 à R.111-36)**

---

A- Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (*communément appelés mobilhomes*), les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

B- Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

C- Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

D- Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

## 5/ Normes générales relatives à l'aménagement des terrains de camping (articles A.111-7 et A.111-8)

---

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

— des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;

— des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,

... au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter cette limitation, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne les teintes des façades et des toits.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

3° Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

