

## " La Vallée "

44 Allée de la Vallée  
17132 MESCHERS-SUR-GIRONDE

Cadastre Section ZM numéros 68 et 71

PRO

| Indice | Dess | Date | Objet de la modification |
|--------|------|------|--------------------------|
|--------|------|------|--------------------------|

|   |     |            |                   |
|---|-----|------------|-------------------|
| A | JMN | 02/08/2024 | Première édition. |
|---|-----|------------|-------------------|

|   |    |            |          |
|---|----|------------|----------|
| B | CC | 28/08/2024 | Dépot 2. |
|---|----|------------|----------|

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| C |  |  |  |
|---|--|--|--|

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| D |  |  |  |
|---|--|--|--|

Dossier n°240419  
Août 2024

Suivi par CC/FV  
Responsable JMN

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« La Vallée » à MESCHERS sur GIRONDE

## TITRE 1

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### **1/ OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, tout ou partie du lotissement.

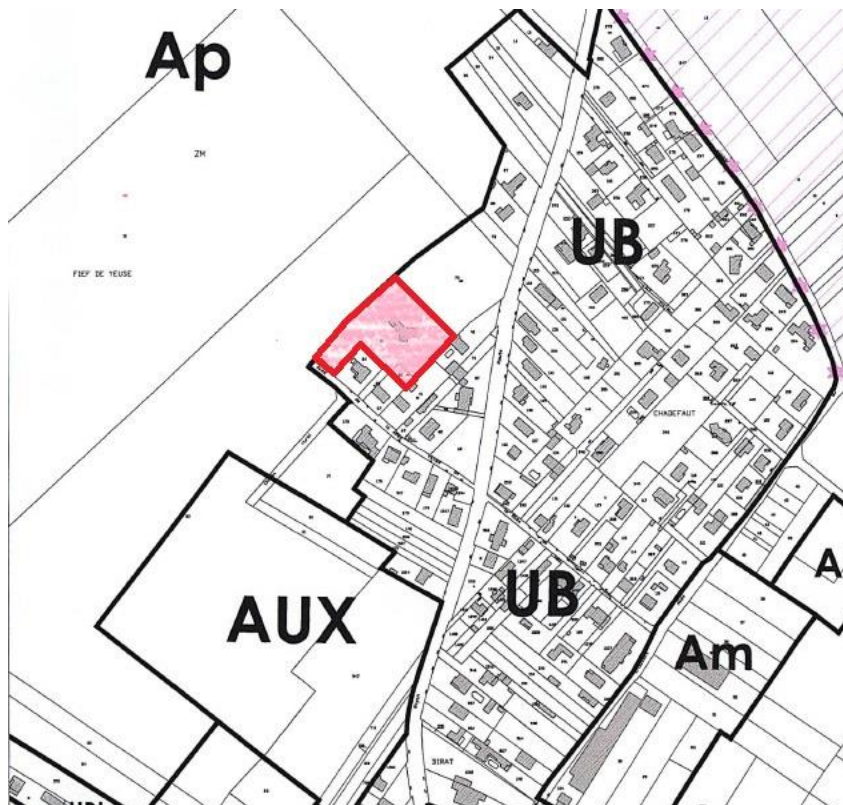
Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

#### **2/ CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « La Vallée », situé sur la commune de Meschers sur Gironde.

Ses règles complémentaires s'appliquent sans préjudice des règles énoncées pour la zone UB par le Plan Local d'Urbanisme (joint en annexe au présent règlement).



Le périmètre de l'opération figure sur un plan de composition dressé par le Cabinet ABAC GEO AQUITAINE société de Géomètres-Experts. Ce plan de composition sera annexé au présent règlement dont il constitue une partie intégrante.

### **3/ DIVISION DU TERRAIN**

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est d'une façon générale divisé en zones, à savoir :

- terrains destinés aux espaces communs
- terrains destinés à l'appropriation divise.

## **TITRE 2**

### **RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Les règles applicables sont celles du règlement du PLU en vigueur (Zone UB en annexe), à la date d'obtention du Permis d'aménager, appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet (article R 151-21 du CU), complétées de la manière suivante :**

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

Les lots ne pourront recevoir qu'une seule maison d'habitation supportant 1 seul logement.

Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage mixtes habitations-professions libérales sont autorisées à condition que le stationnement inhérent à l'activité professionnelle soit réalisé à l'intérieur du lot.

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

##### ***1 - Accès***

Les lots ne disposeront en façade que d'un seul accès à la voie tel qu'il figure sur le plan de composition.

Les accès respecteront le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique.

Il ne sera jamais établi de marche ou de saillie quelconque du côté de la voie publique.

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

##### ***2 - Eaux usées***

Les eaux vannes et eaux usées seront évacuées au réseau du lotissement par l'intermédiaire du branchement en façade de lot, prévu à cet effet.

L'acquéreur prendra toutes les dispositions qui s'imposent vis-à-vis de son constructeur pour que le niveau retenu pour sa construction permette une évacuation correcte des eaux vannes et usées vers le regard de branchement de son lot.

##### ***3 - Eaux Pluviales***

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, une solution compensatoire individuelle permettant, de stocker et infiltrer obligatoirement in-situ les eaux issues de l'imperméabilisation de son lot, **sans surverse possible**.

Ils devront obligatoirement faire appel à un professionnel qualifié pour déterminer les capacités d'infiltration de leur terrain et la présence ou non de nappe, puis à un bureau d'études spécialisé pour le calcul et le projet de la solution compensatoire la plus adaptée à sa parcelle, selon les méthodes de calcul définies en annexe du présent règlement

**Ces solutions compensatoires feront partie intégrante des pièces du permis de construire et seront soumises à instruction**

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

Toutes les constructions hors piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

Les constructions (hors piscines) devront s'implanter selon les reculs figurés sur le plan PA4 annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

Les piscines devront être implantées selon les prescriptions du règlement du PLU.

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

Toutes les constructions hors piscines devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones aedificandi telles qu'elles figurent sur le Plan PA4 annexé.

Les constructions (hors piscines) devront s'implanter selon les reculs figurés sur le plan PA4 annexé.

Dans le cas de regroupement de plusieurs lots, la zone constructible sera constituée par l'enveloppe extérieure des zones constructibles des lots regroupés.

Les piscines devront être implantées selon les prescriptions du règlement du PLU.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### ***8 - Clôtures***

#### ***- En façade sur rue et en limite d'emprises communes***

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'une clôture sera réalisée en limite d'emprise commune, elle sera à la charge des acquéreurs de lot et devra impérativement respecter les prescriptions suivantes :

- Clôture non occultante et composée de panneaux rigides de teinte gris anthracite RAL 7016 de 1,20m de hauteur, sur plaque béton dépassant de 30cm maximum la trace du trottoir ou de la chaussée, l'ensemble ne dépassant pas 1,50m hors tout (cf photo1).

Il est vivement conseillé de végétaliser ces clôtures à l'aide de plantes grimpantes type jasmin étoilé, lierre, vigne vierge, chèvrefeuille, ... ou bien de les doubler de haies vives composées de 2/3 d'arbustes persistants et 1/3 d'arbustes à feuillage caduc. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les sujets seront obligatoirement à choisir parmi les essences suivantes :

- Aubépine (Caduc)
- Noisetier (Caduc)
- Troène commun (Persistant)
- Pommier sauvage (Caduc)
- Prunelier (Caduc)

- Ilex aquifolium (Persistant)
- Pyracantha (Persistant)
- Cornouiller (Caduc)
- Amélanchier (Caduc)
- Érable champêtre (Caduc)
- Charme (Semi-persistant)
- Bourdaine (Caduc)
- Abélia grandiflora (persistant)
- Pittosporum (persistant)
- Eleagnus (persistant)



*Photo 1 : Clôture en façade sur rue et en limite espaces communs*

- **En limite séparatives**

Les clôtures, à la charge des acquéreurs, seront constituées d'un grillage souple à maille carrée, RAL7016, d'une hauteur de 2m maximum. Il est vivement conseillé de végétaliser ces clôtures à l'aide de plantes grimpantes type jasmin étoilé, lierre, vigne vierge, chèvrefeuille,... ou bien de les doubler de haies vives composées de 3 essences minimum différentes, à choisir parmi les essences référencées dans l'article 13 ci-dessous. Les haies monospécifiques sont interdites.

**Si un portail doit être réalisé au droit de l'accès, il le sera selon un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement, à l'arrière des parkings de midi imposés (cf article 12).**

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Il sera obligatoirement créé 2 places minimum de stationnement par logement, pour les lots 1, 3 à 6 et le lot bâti, sous forme de parking de midi, de dimension 5mx5m, imposant le retrait d'un éventuel portail. Sur les lots 2 et 7, ces deux places seront disposées sous forme « commandée ». Le parking de midi devra être réalisé par l'acquéreur du lot.

Ce parking de midi pourra être couvert en totalité ou en partie par un carport.

Les places supplémentaires seront réalisées sous forme d'aire de stationnement, carport ou garage.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences de haie à planter par les acquéreurs seront choisies de préférence parmi les essences locales suivantes :

- Prunelier
- Noisetier
- Sureau
- Fusain
- Troène
- Charme
- Cornouiller
- Bourdaine

Ces essences pourront être complétés par les essences ornementales suivantes :

- Abelia,
- Laurier,
- Osmanthe,
- Photinia,
- Viorne.

### **ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher maximale disponible pour l'ensemble du lotissement est de 1750 m<sup>2</sup>. Celle-ci sera répartie entre les lots, selon le tableau ci après :

| <b>N° lot</b> | <b>Surface de plancher maximale (m<sup>2</sup>)</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|
| 1             | 250                                                 |
| 2             | 250                                                 |
| 3             | 250                                                 |
| 4             | 250                                                 |
| 5             | 250                                                 |
| 6             | 250                                                 |
| 7             | 250                                                 |

# **ANNEXE 1 – Règlement du PLU en vigueur à la date de la délivrance du Permis d'Aménager**

21

## **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 aux Document Graphiques 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 règlementé 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 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 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).

#### 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.
  - 2,00 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 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 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 prosrites. 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 - Cœfficient 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**,

## **ANNEXE 2 – Dimensionnement des solutions compensatoires à réaliser par les acquéreurs des lots**

La présente méthode de calculs permet de déterminer, par chaque acquéreur de lot, le volume d'eau à stocker sur sa parcelle avant infiltration in-situ. Elle est basée sur la méthode des pluies qui s'appuie sur la courbe d'Intensité d'une pluie en la transformant en hauteur de pluie précipitée.

La pluie considérée dans cette note de calculs est de 6 minutes à 24 heures avec une période de retour **T = 50 ans**.

Coefficient de Montana pris en compte pour une période de retour de 50 ans (Statistiques sur la période 1992-2018 pour la Station de Royan-Medis) :

- a = 624
- b = -0.720

- Détermination de la surface active du projet:

|                           | Surface (ha) | Coef de ruissellement Ca | Surface active<br>Sa en h                            |
|---------------------------|--------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| Surface drainée : S       | St           |                          |                                                      |
| Surface espaces verts     | Sv           | 0,10                     | 0,1 x Sv                                             |
| Surface chemin non bitumé | Sb           | 0,70                     | 0,7 x Sb                                             |
| Surface minéralisée       | Sm           | 0,90                     | 0,9 x Sm                                             |
|                           |              |                          | $Sa = 0,1 \times Sv + 0,7 \times Sb + 0,9 \times Sm$ |

*Nota :*

- . Les cases en jaune sont des données à renseigner
- . La surface drainée est la surface totale du lot objet du permis de construire
- . La surface minéralisée est la surface totalement imperméabilisée (toitures non stockantes, enrobés, ...)
- . La surface chemin non bitumé est la surface en caillou non revêtue

- Détermination du débit de fuite autorisé :

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Perméabilité mesurée (m/s)    | K                                   |
| Surface d'infiltration (m²)   | Si                                  |
| Coefficient de sécurité       | 5                                   |
| Débit de fuite autorisé (l/s) | $d = (K \times Si \times 1000) / 5$ |

*Nota :*

- . Les cases en jaune sont des données à renseigner
- . La perméabilité mesurée doit être déterminée par un professionnel qualifié

- Détermination du volume d'eau à stocker en fonction de la durée de la pluie :

| Durée de la pluie (mn) | Volume ruisselé<br>Vr en m3 | Volume de fuite<br>Vf en m3 | Volume à stocker<br>V en m3 |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 6                      | Sa x 10 x 17,18             | (d x 60 x 6)/1000           | Vr - Vf                     |
| 15                     | Sa x 10 x 22,20             | (d x 60 x 15)/1000          | Vr - Vf                     |
| 30                     | Sa x 10 x 26,95             | (d x 60 x 30)/1000          | Vr - Vf                     |
| 60                     | Sa x 10 x 32,73             | (d x 60 x 60)/1000          | Vr - Vf                     |
| 120                    | Sa x 10 x 39,74             | (d x 60 x 120)/1000         | Vr - Vf                     |
| 180                    | Sa x 10 x 44,52             | (d x 60 x 180)/1000         | Vr - Vf                     |
| 240                    | Sa x 10 x 48,25             | (d x 60 x 240)/1000         | Vr - Vf                     |
| 300                    | Sa x 10 x 51,36             | (d x 60 x 300)/1000         | Vr - Vf                     |
| 360                    | Sa x 10 x 54,05             | (d x 60 x 360)/1000         | Vr - Vf                     |
| 480                    | Sa x 10 x 58,58             | (d x 60 x 480)/1000         | Vr - Vf                     |
| 600                    | Sa x 10 x 62,36             | (d x 60 x 600)/1000         | Vr - Vf                     |
| 720                    | Sa x 10 x 65,63             | (d x 60 x 720)/1000         | Vr - Vf                     |
| 840                    | Sa x 10 x 68,52             | (d x 60 x 840)/1000         | Vr - Vf                     |
| 960                    | Sa x 10 x 71,13             | (d x 60 x 960)/1000         | Vr - Vf                     |
| 1080                   | Sa x 10 x 73,52             | (d x 60 x 1080)/1000        | Vr - Vf                     |
| 1200                   | Sa x 10 x 75,72             | (d x 60 x 1200)/1000        | Vr - Vf                     |
| 1320                   | Sa x 10 x 77,77             | (d x 60 x 1320)/1000        | Vr - Vf                     |
| 1440                   | Sa x 10 x 79,68             | (d x 60 x 1440)/1000        | Vr - Vf                     |

**Conclusion :** Le volume à stocker avant infiltration in-situ est la valeur de  $V = V_r - V_f$  la plus élevée.

Le stockage pourra être réalisé par l'intermédiaire de noue, en structure de voiries et parkings, en tranchées drainantes, en structure alvéolaires allégées,..., ou tout autre système.

**RAPPELS :**

- **Le calcul et les modalités de réalisation de ces solutions compensatoires feront partie intégrante des pièces du permis de construire et seront soumises à validation par le service instructeur.**
- **Chaque acquéreur devra faire appel à un professionnel qualifié pour déterminer les capacités d'infiltration de son terrain et la présence ou non de nappe**
- **Chaque acquéreur devra faire appel à un bureau d'études spécialisé pour le calcul et le projet de la solution compensatoire la plus adaptée à sa parcelle, selon la méthode de calcul définie ci-dessus**