

AR PREFECTURE  
N°12541106/093-2020/012-0-DEL 12/04-DE  
Reçu le 22/01/2020

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



### PIECE N°5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>ELABORATION</b>	17/11/2015	25/02/2019	20/01/2020

**SIGNATURE ET CACHET :**

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

## TABLE DES MATIERES

<b>Partie 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
<b>Partie 2 : Dispositions communes à toutes les zones .....</b>	<b>12</b>
<b>Partie 3 : Dispositions communes aux zones concernées par les risques .....</b>	<b>19</b>

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan.

## 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Saint-Sulpice-de-Royan est divisé en :

### a) Zones urbaines

- Zone UA : zone d'habitat ancien correspondant au centre-bourg et aux noyaux traditionnels des villages,
- Zone UB : zone d'habitat pavillonnaire récent,
- Zone UX : zone à vocation économique accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
- Zone UK : zone réservée aux modes d'hébergement sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage.

### b) Zones à urbaniser

- Zone AU : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

### c) Zones agricoles

- Zone AP : zone agricole protégée en raison d'un fort intérêt paysager,
- Zone A : zone agricole.

### d) Zones naturelles

- Zone N : zone naturelle caractérisée principalement par les boisements,
- Zone Nr : zone naturelle remarquable en raison de sa richesse naturelle patrimoniale.

## 1.3. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

### 1.3.1. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE : ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### 1.3.2. ADAPTATIONS MINEURES : ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME

Les règles et servitudes définies par le 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.

### 1.3.3. IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT : ARTICLE L.151-33 DU CODE DE L'URBANISME

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat toutes les aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 1.3.4. DIVISION DE TERRAIN : ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas du présent PLU : 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 s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

## 1.4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### 1.4.1. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- 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.

### **1.4.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU BRUIT : BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES (LOI N°92- 1444 DU 31 DECEMBRE 1992)**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergements à caractère touristique (hôtels notamment) exposées au bruit des voies de transport terrestre et édifiées dans les fuseaux de nuisances sonores figurés au règlement graphique, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, de l'arrêté du 30.05.1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté du 25.04.03.

## **1.5. PATRIMOINE BÂTI A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

### **1.5.1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTEC- TION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE**



Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- La nouvelle destination doit être compatible avec le volume et les qualités structurelles du bâtiment existant.
- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
- En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Les constructions et aménagements avoisinants les « Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger » repérés aux documents graphiques devront prendre en compte les caractéristiques de ces éléments et ne devront porter atteinte à leur perception depuis les voies publiques.

### **1.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONS- TRUCTIONS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19**

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension affectant ces constructions sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - Les bâtiments principaux et les dépendances identifiés ;
  - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent ces bâtiments ;
  - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique ;
  - Le patrimoine paysager identifié.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et

emprises publiques, le projet doit :

- Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...) ;
- Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine ;
- Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment ;
  - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;
  - Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cas de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;
  - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques ;

Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

## 1.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1.6.1. PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE CONTRIBUANT AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans tout projet, on cherchera d'abord à préserver les structures paysagères et le patrimoine végétal existant.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 (patrimoine) ou 151-23 (continuités écologiques) repérés aux documents graphiques doivent être conservés et entretenus.

AR PREFECTURE

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine paysager.

Toutefois, la destruction partielle de ce patrimoine peut être admise, dès lors qu'elle est compensée par des plantations en nombre ou qualité équivalente, restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé pour les besoins du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

### 1.6.2. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, 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. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Conformément aux règles relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (remplacement des arbres existants malades, etc.) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres des chaussées des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.

### 1.6.3. ALIGNEMENTS D'ARBRES ET PARCS BOISES A PRESERVER, AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres et parcs boisés figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement ou un parc est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, celui-ci étant compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

## 1.6.4. ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Tous travaux exceptionnels de type abattage, et coupes, même réduites, sur la ramure d'un arbre remarquable, pour quelque motif que ce soit, sont soumis à déclaration préalable.

## 1.7. DESTINATIONS

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- o Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- o Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- o Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- o Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- o Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## 1.8. DEFINITIONS

### 1.8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### o **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 ...

AR PREFECTURE

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation préalable, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

#### o **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 est interdit.

#### o **Commerces et services assimilés :**

Sont considérés comme "commerces et services assimilés" :

- o les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers
- o les locaux de type chambres d'hôtes, gîtes, vente à la ferme, ...,
- o les locaux d'exercice d'une profession libérale,
- o les locaux d'exercice d'une activité associative,
- o les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### o **Construction annexe (ou "Annexe") :**

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances, c'est à dire 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 (hormis les piscines naturelles ou biologiques) sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

#### o **Construction existante :**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation du PLU.

#### o **Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt 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 :

- o des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- o des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux,



départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

o **Extension (d'une construction) :**

Ce terme désigne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

o **Terrain :**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

## 1.8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

o **Alignements et reculs d'implantation des constructions :**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

Les règles d'implantation des constructions définies s'appliquent selon les cas :

- o 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,
- o Par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- o Par rapport aux constructions existantes situés sur les parcelles voisines.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone 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 :

- o Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- o Les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
- o Les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au

AR PREFECTURE

sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas 60 cm par rapport au sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions)

- o Les clôtures,
- o Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics, (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications...) ou d'intérêt collectif (gestion des déchets, stationnement vélos...).

o **Emprises publiques :**

Au sens du Règlement du PLU, 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, ...

o **Limites séparatives :**

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- o 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 la voie ou l'emprise publique.
- o 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.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- o Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur ;
- o Les clôtures ;
- o Les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exception des piscines ;
- o Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications...) ou d'intérêt collectif (gestion des déchets, stationnement vélos...).

### o **Emprise au sol d'une construction :**

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- o Les terrasses non couvertes de plein pied (dans la limite d'une surface imperméabilisée de 20m<sup>2</sup>) ;
- o Les emmarchements ou parties d'emmarchements ;
- o Les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel ;
- o Les rampes descendantes depuis le sol naturel ;
- o Les constructions enterrées ;
- o Les débords destinés à la modénature les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, les rampes d'accès PMR lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade.

NB : Par convention expresse au sens du présent règlement il est convenu que :

- o L'emprise au sol des piscines n'est pas intégrée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- o Pour les terrasses sur dalle béton entraînant une imperméabilisation du sol, seront prises en compte les surfaces supérieures à 20m<sup>2</sup> ;
- o Sont constitutives d'emprise au sol les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

Les pourcentages maximums d'emprise au sol prescrits dans le cadre du présent règlement correspondent à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.

Ces pourcentages maximums d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement d'intérieur, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

### o **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :

- o A partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
- o Jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article concerné.

La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

AR PREFECTURE

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque façade de la construction.

Reçu le 22/01/2020

Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf disposition ou adaptation particulière au site liées à l'application du règlement.

- o Aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
- o Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
- o Aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

### o **Egout du toit :**

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

### o **Acrotère :**

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### o **Piscine :**

La piscine, les margelles et la terrasse qui entoure la piscine sont considérées comme indissociables.

### o **Clôture :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

**NB :** Clore son terrain est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions concernant la hauteur, l'aspect ou la perméabilité, pour des motifs de cohérence urbaine, d'aspect architectural et d'intégration paysagère ou de libre écoulement des eaux.

o **Espaces libres :**

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

o **Espaces en pleine terre :**

Les espaces en pleine terre définissent les surfaces laissées libres de toute construction et de tout aménagement. Les espaces verts en pleine terre sont végétalisés (pelouse, potager, massif fleuri...).

### 1.8.3. VOIRIE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

o **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).

o **Voies**

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.

Les dispositions d'implantation des constructions 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 :

- o signalé comme étant privé et réservé ;
- o 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".

o **Emprise d'une voie :**

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que 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.

o **Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

o **Aires de stationnement :**

Les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peut être satisfaite :

- o Par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs ;
- o Par la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction (garages collectifs) ;
- o Par la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions (garages privés) ;

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont visées par l'obligation de traitement végétal.

o **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 sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

L'Article L 421-6 et les articles R 111-2, R 111-8 et R 111-15 du Règlement National de l'Urbanisme, permettent soit d'imposer des prescriptions en matière de gestion des eaux, soit de refuser une demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir en raison d'une considération insuffisante de la gestion de ces eaux dans le projet.



AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Regu le 22/01/2020

# Partie 2 :

## DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

## 2.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les opérations d'aménagement de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher principalement destinées à l'habitat, une place visiteurs par tranche entamée de 400 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat, industrie, 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec un minimum de 2 places ;
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ou par gîte.
- Pour les équipements publics le nombre de place est à déterminer en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation...

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée en annexe.

Le pétitionnaire doit satisfaire aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit il aménage les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ;
- Soit il aménage une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres ;
- Soit il justifie l'absence des places règlementaires par la proximité d'un parc public de stationnement existant.

### 2.1.2. DISPOSITIONS GENERALES POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

AR PREFECTURE

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre ou d'un dispositif type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :

- Opérations de 5 à 9 logements groupés ou collectifs : 1 local vélo comprenant 1 place par logement visé,
- Opérations de 10 logements groupés ou collectifs ou plus : 1 local vélo comprenant 1,5 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

- 1 place par tranche de 5 salariés.

### 2.1.3. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

## 2.2. VOIRIE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 2.2.1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN

#### 2.2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

#### 2.2.1.2. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès doivent dans la mesure du possible être regroupés.

#### 2.2.1.3. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès doit :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement approprié à l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

### 2.2.2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

DESTINATION	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	/	Mini 2 places
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m <sup>2</sup> de SP devront comprendre:	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m <sup>2</sup> de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
Commerce et activité de service	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m <sup>2</sup> de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> SP
		Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> SP
Équipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature,</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>○ de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>○ de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

### 2.2.2.1. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- 3,50 mètres pour une circulation à sens unique ;
- 4,50 mètres pour une voie à sens unique "partagée"
- 5,50 mètres pour une circulation à double sens.

### **d) Voies de desserte en impasse**

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre une circulation à double sens et être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets de faire aisément demi-tour.

### 2.2.2.2. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les emprises destinées aux modes doux de déplacement peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers et vers le centre-bourg.

## **2.2.3. CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### 2.2.3.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité de l'eau. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

### 2.2.3.2. ASSAINISSEMENT

#### **a) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable ;
- Par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence : au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour les aires de stationnement et pour certains usages autres que domestiques.

AR PREFECTURE

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement.

Tout dispositif devra être conforme au zonage d'assainissement pluvial intégré au Schéma Directeur des Eaux Pluviales joint en annexe du présent PLU.

Pour rappel ce dernier fixe les prescriptions suivantes :

- En zone rouge :
  - Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non alignés sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphonide (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphonide, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.
- En zone orange :
  - Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non alignés sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public

est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau :

- Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
- Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 3 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphonide (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intégrera un dégrilleur statique, une lame siphonide, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.
- En zone bleue :
  - Pour le logement individuel : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement des cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité autorisée);
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 20 ans, une surverse de sécurité vers le réseau public sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphonide (cf. coupes de principe précédentes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en



aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intègrera un dégrilleur statique, une lame siphôïde, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.

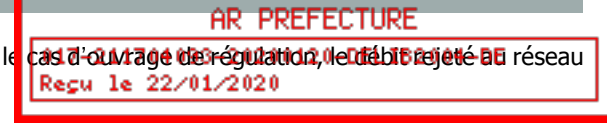
- o En zone verte :
  - o Pour le logement individuel : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - o Pour le logement des cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité autorisée);
  - o Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 3 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 20 ans, une surverse de sécurité vers le réseau publique sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphôïde (cf. coupes de principe précédentes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intègrera un dégrilleur statique, une lame siphôïde, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m<sup>3</sup>.
- o En zone violette :

Zone d'activités de la Queue de l'Âne : la règle imposée à tout nouvel aménagement, lors du réaménagement ou de l'extension d'une installation existante faisant l'objet d'un permis d'aménager ou de construire, ou d'une déclaration préalable, consiste en la collecte de l'ensemble des eaux de ruissellement, différenciant eaux de toitures pouvant être infiltrées directement et eaux de voiries et parkings pour lesquelles un traitement préalable sera imposé : au minimum cloison siphôïde (cf. coupes de principe précédentes), ou séparateur à hydrocarbures en cas d'activité à risque (dans ce cas le bassin de rétention sera rendu étanche).

Dans ce dernier cas de figure, la taille nominale (TN) des séparateurs à hydrocarbures en cas d'installation en amont d'un ouvrage d'infiltration respectera le ratio suivant : 8 l/s/1000 m<sup>2</sup> collectés.

La gestion des eaux pluviales pourra être réalisée par infiltration si la nature des sols le permet (après traitement), ou par rétention. Les ouvrages permettront la prise en charge

d'une pluie de retour 30 ans et dans le cas d'ouvrage de régulation, le débit rejeté au réseau public sera limité à 1 l/s/ha.



L'ouvrage de rétention aura notamment pour vocation de tranquilliser le débit, décanter les éléments particuliers et de retenir les polluants en cas d'accident. Le débit de fuite du bassin doit être stabilisé au moyen d'un régulateur de débit type Vortex. Ce régulateur de débit peut être intégré au dispositif de traitement (séparateur-débourbeur de Classe I ou cloison siphôïde), positionné en sortie du bassin de rétention.

### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré-traitements avant rejet au réseau public.

### 2.2.3.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage doit être réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

#### 2.2.3.4. DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du règlement départemental de DECI et du schéma communal DECI.

#### 2.2.3.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements ou de locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

#### 2.2.3.6. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSI-MILES

Une ou plusieurs aire(s) de collecte des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Elles disposeront de parois dont le matériau sera cohérent avec la construction des habitations proches.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

# Partie 3 :

## DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES

## 3.1. LES ZONES CONCERNEES PAR L'ALEA FEU DE FORETS

### 3.1.1. SECTEURS SITUES EN ZONE URBAINE

Les propriétaires doivent débroussailler la totalité de la surface de leur parcelles, bâties ou non.

### 3.1.2. SECTEURS SITUES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE

Les propriétaires des constructions et installations de toute nature doivent débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour de leurs constructions et installations et sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées qui y conduisent, y compris sur les fonds voisins avec l'accord des propriétaires concernés.

## 3.2. LES ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE LITTORAL SUBMERSION MARINE

Le règlement graphique intègre la cote de l'aléa court terme (scénario de référence + 20 cm) liée à ce risque.

Au sein des zones concernées par ce risque, a minima doit être imposée une cote de plancher conformément au Porter à connaissance de 2016 annexé au présent PLU.

AR PREFECTURE

017-211704093-20200120-DELIB2004-DE  
Reçu le 22/01/2020

## Maître d'Ouvrage



Commune de Saint-Sulpice-de-Royan  
46 B route de Rochefort  
17 200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN  
st-sulpice-de-royan@mairie17.com  
Tel : 05 46 39 05 07

## Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme  
14 Place de l'Eglise  
17 500 JONZAC  
scambio.urbanistes@gmail.com



ECR Environnement  
Parc d'Activités du Courneau  
5 rue du Pré Meunier  
33 610 CANEJAN  
bordeaux@ecr-environnement.com



Atelier Du Périscope  
28 Avenue de la Mairie  
33950 LEGE-CAP FERRET  
g.rey@atelierduperiscope.fr