



Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

CU 017 230 10 N 007 1

Dpt Commune Année N° dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le 28 05 2010



* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

* 2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____

Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCP ROUDET BOISSEAU LEROY

Raison sociale : Avocats Associés

N° SIRET : _____ 30031844100023 _____

Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : BOISSEAU

Prénom : Pierre

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 87 Voie : Avenue Gambetta

Lieu-dit : _____ Localité : SAINTES

Code postal : _____ 17105 BP : _____ 40260 Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____

Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ roudet.boisseau @ wanadoo.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 59 et 61 Voie : boulevard de la Falaise

Lieu-dit : Les Versennes

Localité : MESCHERS SUR MER

Code postal : _____ 17132 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : AK n° 875 - AK n° 879 (lots : 13 et 30) - AK n° 876

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 1.531 m² - 655 m² - 218 m²

***5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non Eau potable : Oui Non Assainissement : Oui Non Électricité : Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

***6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À SAINTES

Le : 21 mai 2010

S.C.P. ROUDET, BOISSEAU, LEROY
AVOCATS
 87, avenue Gambetta - 17100 SAINTES
 Tél. 05 46 74 23 40 / Fax 05 46 74 23 50

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-brasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Département :
CHARENTE-MARITIME

Commune :
MESCHERS-SUR-GIRONDE

Section : AK

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/04/2010
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

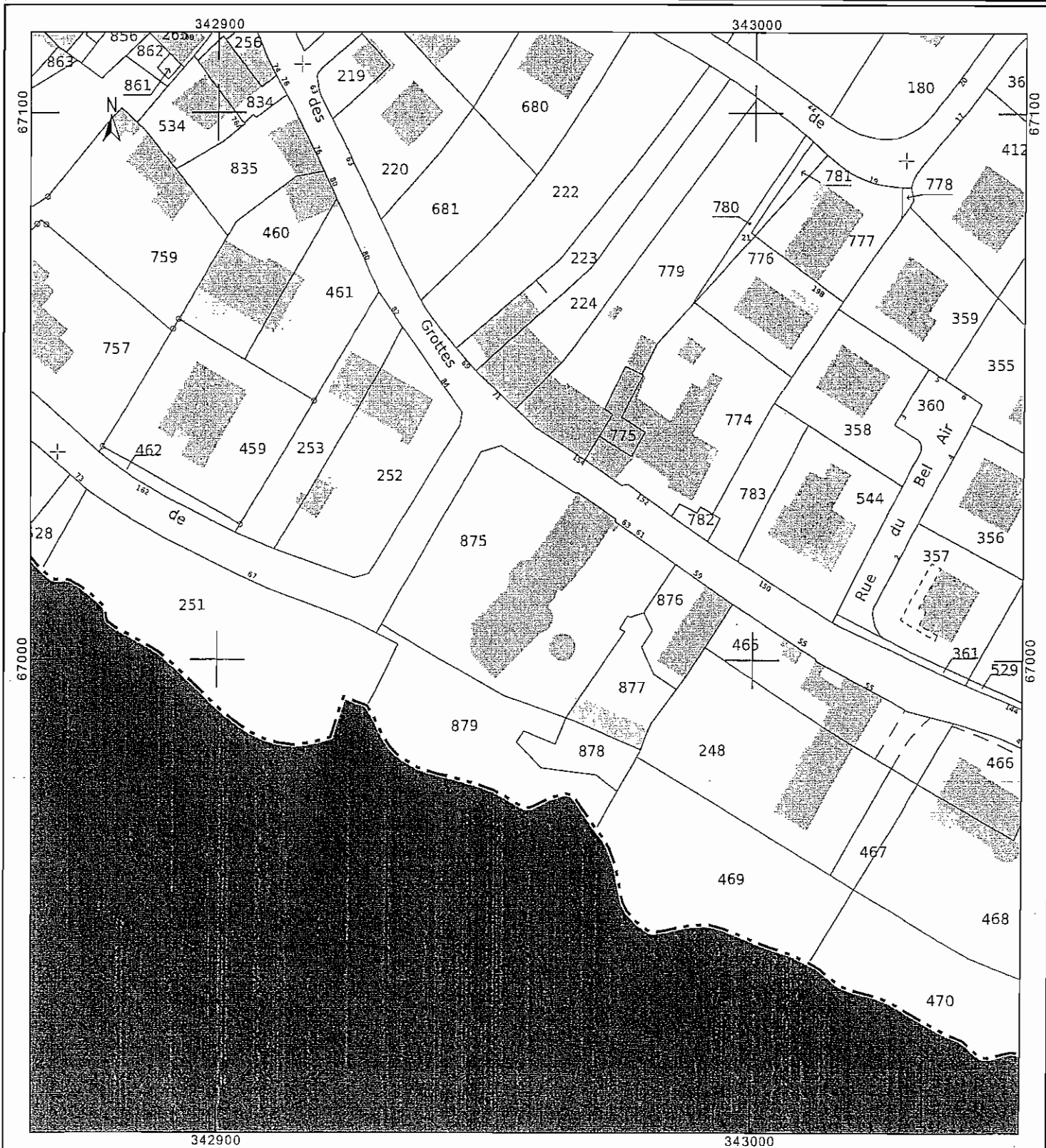
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
4 Cours Charles De Gaulle
17108 SAINTES Cedex
tél. 05/46/96/51/68 -fax 05/46/96/51/55
cdif.saintes@dgi.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Commune de Meschers-sur-Gironde

date de dépôt : 28 mai 2010

demandeur : SCP ROUDET BOISSEAU LEROY,
représentée par Maître BOISSEAU Pierre

REÇU LE

14 JUN 2010

SCP d'Avocats
ROUDET - BOISSEAU - LEROY

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune

adresse terrain : 59/61 Boulevard de la Falaise
lieu-dit Les Versennes, à Meschers-sur-
Gironde (17132)

Le maire de Meschers-sur-Gironde,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 59/61 Boulevard de la Falaise lieu-dit Les Versennes 17132 Meschers-sur-Gironde (cadastré AK-876, AK-879, AK-875), présentée le 28 mai 2010 par la SCP ROUDET BOISSEAU LEROY, représenté par Maître BOISSEAU Pierre demeurant 87 Avenue Gambetta BP 40260 17105 Saintes, et enregistrée par la mairie de Meschers-sur-Gironde sous le numéro **CUa 017 230 10 N0071** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 23/02/1994, soumis au régime juridique du plan local d'urbanisme, et ses modifications ultérieures, mis en révision le 21/01/2004 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols susvisé .

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone(s) et coefficient(s) d'occupation des sols :

- zone NDr

Zone correspondant aux zones à préserver au titre des espaces à protéger inscrits au schéma directeur pour la presqu'île d'Arvert (forêt de Suzac et marais de Barrails) ;

- zone UBb Cos 0.2

Les dispositions de la Loi Littoral sont applicables sur le territoire de la commune.
 Le terrain se situe en zone natura 2000.
 Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 07 août 1987 au bénéfice de (du) la commune.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement

Taux en % :	3,00
-------------	------
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Taux en % :	1,00
-------------	------
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Taux en % :	0,30
-------------	------
- Redevance d'archéologie préventive

Taux en % :	0,50
-------------	------

Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2° e) du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme)
- Participation pour voirie et réseaux publics (article L 332-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme) ;

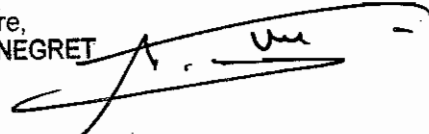
Article 6

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : Révision du document d'urbanisme par délibération en date du 21/01/2004 ;



Fait, le 10/06/2016

Le maire,
 Jean-François NEGRET



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

LOI LITTORAL

ARTICLE L.146.1. : (Loi. n° 86-2 du 3 janvier 1986 ; Loi. n° 95-115, du 4 février 1995, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

- dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

- dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'État dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L.111.1.1. peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements ou des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre, ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE L.146.2. (Loi. n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146.6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

ARTICLE L. 146-3 : Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

ARTICLE L.146.4. : (Loi. n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°99-974 du 9 juillet 1999, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n. 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'état dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) ou le plan d'aménagement de zone doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des

activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le Plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe, à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L.146-5 : (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

L'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent en tout état de cause, être installés dans la bande littorale délimitée à l'article L.146.4.

ARTICLE L.146.6 : (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les flots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directives européennes n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée.

Le P. L.U. doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L.130.1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites.

ARTICLE L.146.6.1. (inséré lors de la loi SRU)(loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Ce schéma est approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par II de l'article L.146.4 dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L.146.7 : (Loi n° 86- du 3 janvier 1986, loi n° 2000-590 Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 - art.37.

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 m du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux, ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement de routes dans la bande littorale définie à l'article L.146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

ARTICLE L.146-8 : (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 ; Loi n° 94-112 du 9 février 1994)

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans le périmètre de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont

l'achèvement a été ou sera, avant le 1^{er} juin 1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte ~~et~~ des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite ~~fixée par~~ chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

ARTICLE L.146-9 : (Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986)

I - Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L.145.11 vaut accord du représentant de l'État dans le département au titre du paragraphe II de l'article L.146.4.

II - Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer, et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L.145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

ARTICLE R.146-1 : (Loi n° 89-694 du 20 sept. 1989)

En application du premier alinéa de l'article L.146.6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site, ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares ;
- c) Les flots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification, et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n. 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n. 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article R.146.2 (loi n°89-694 du 20 septembre 1989 ; décret n°92-838 du 25 août 1992 ; décret n°2000-1272 du 26 décembre 2000 ; décret n°2004-310 du 29 mars 2004)

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R.146.1, après enquête dans les cas prévus par le décret n. 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de pré-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classés au titre des articles L.341.1 et L.341.2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b, et d. du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site naturel.

ARTICLES D'ORDRE PUBLIC du REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

(s'appliquant même en cas de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou de document d'urbanisme en tenant lieu)

R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R 111 - 3 - 2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111 - 4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions énonçant l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

1) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondants aux besoins de l'immeuble à construire ;

2) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2^{ème} alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements collectifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements collectifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R 111 - 14 - 2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111 - 15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales lorsque, par leur portance, leur situation et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983, ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R 122 - 22.

R 111 - 21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

LOI BARNIER

11.1.4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m. de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m. de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans le document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

C'est de même dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites et jointe à l'acte d'autorisation du projet.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

La zone ND est la zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature et des espaces exposés à des risques ou des nuisances.

La zone ND comprend le secteur NDr correspondant aux zones à préserver au titre des espaces à protéger inscrits au Schéma Directeur pour la presqu'île d'Arvert.(forêt de Suzac et marais de Barrails).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- les clôtures,
- l'entretien et l'extension des constructions existantes et régulièrement autorisées, dans la limite du tiers de leur S.H.O.N (surface hors oeuvre nette) sans excéder 170 m² et sans changement d'affectation,
- les murs de soutènement,
- les constructions exemptées de permis de construire, prévues à l'article R.422-2a, g, h du Code de l'Urbanisme,
- l'entretien des campings existants.

secteur NDr

- les clôtures,
- l'entretien et l'aménagement des constructions existantes dans la mesure où leur vocation et leur intégration sont compatibles avec la mise en valeur du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent, sans possibilité d'extension.
- les aménagements légers prévus à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme
- les murs de soutènement,
- les constructions exemptées de permis de construire, prévues à l'article R.422-2a, g, et h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 sont interdites.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3m de la chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

ARTICLE ND4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et entraînant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

3. Autres réseaux

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

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

ARTICLE ND5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications figurées aux plans de zonage, toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 15 mètres pour l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

ARTICLE ND7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$L \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ mètres}$$

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites de forêt classée en espaces boisés à conserver ou à créer.

ARTICLE ND8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE ND9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'animation, à l'exploitation forestière et agricole et conditionnée par les impératifs techniques.

ARTICLE ND11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En bordure du littoral, la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.

et en l'absence ?

ARTICLE ND12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE ND13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

Secteur boisé couvert par la ZNIEFF n° 396 :

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres et arbustes existants et intéressants à conserver

Chaque demande de permis de construire devra comporter un plan sur lequel figureront les arbres et arbustes existants et un plan faisant apparaître les plantations à conserver et à réaliser.

Le droit à l'abattage est limité à 25 % de la surface boisée de la parcelle.
Les zones de stationnement et les espaces collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m² de surface libre.

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur ND

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Secteur NDr

Sans objet

ARTICLE ND15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE 3

ESPACES BOISES

Extrait de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le 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. Ceci exclut notamment, même s'il y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(Loi n° 76.1285 du 31 Décembre 1976, article 28.1) "Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, (loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.11) "sauf dans les cas suivants :

- "s'il est fait application des dispositions des livres 1er et II du Code Forestier;
- "s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963;
- "si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière".

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminés par les décrets prévus à l'article L.130.6.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 Janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous:

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées extérieures au centre, ou aux parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être urbanisées à court terme aux frais de la commune. Elle comprend :

- le secteur **UBa** couvrant les terrains boisés à l'est et au nord du boulevard de la forêt,

- le secteur **UBb** couvrant l'ensemble du secteur construit le long des falaises, de la pointe Diou jusqu'à la plage des Vergnes.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existant.

Il s'agit d'une zone de densité moyenne où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage commercial.

Secteur UBb

- les constructions à usage d'habitation

ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute implantation nouvelle ou extension d'activité soumise à autorisation préalable par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'ouverture de carrière,
- les installations et travaux divers prévus par l'article R.442.2b et c du Code de l'Urbanisme (affouillements et exhaussements du sol),
- les campings, caravanage et les parcs résidentiels, de loisirs,
- la construction de dépendances qui ne seraient pas le complément d'un immeuble d'habitation existant
- le stationnement de plus d'une caravane sur un terrain construit
- le stationnement isolé de caravane.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, normes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseaux d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les parkings de surface seront réalisés en enrobé drainant.

3. Autres réseaux

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

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.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants:

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE UB5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti existant, les constructions neuves seront implantées :

en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de toute voie existante ou à créer, le mur de clôture sur la voie publique doit être à l'alignement et répondre aux conditions fixées à l'article UB11. Des implantations autres que celles prévues ci-dessous sont possibles :

- soit lorsque le projet de construction intéresse un côté entier d'îlot ou la totalité d'un îlot,
- soit lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée à l'alignement. Dans ce cas, l'implantation à l'alignement de tout ou partie de la construction neuve peut être demandée.

Des marges de reculement sont établies le long :

- du boulevard de la Forêt
- du boulevard du Marais
- de la route de Semussac
- de la route de Royan

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, des dispositions différentes peuvent également être autorisées sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus). Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UB7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions neuves peuvent être implantées:

- soit sur l'une ou les deux limites séparatives latérales, sur une profondeur maximale de 20 mètres,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes pourront être acceptées dans le cadre de projets d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, équipements, bureaux,) sauf en bordure des voies existantes où le présent article s'applique.

Pour les constructions annexes des dispositions différentes peuvent être autorisées.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$L \geq \frac{H}{2} \geq 3 \text{ mètres}$$

ARTICLE UB8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE UB9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UB10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol naturel, soit R + 1 + Combles.

Secteur UBb

La hauteur des constructions ne pourra excéder 5,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère à partir du sol naturel.

ARTICLE UB11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives naturels ou urbains.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,50 mètre le long des voies et emprises publiques
- 2,00 mètres le long des limites séparatives
- 1,20 mètre le long de littoral en limite des parcelles et des voies publiques lorsque la clôture est implantée dans le champ de vision direct à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile ou piétonne, du littoral ou de la Gironde.

ARTICLE UB12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de superficie de plancher hors oeuvre nette à compter de ce seuil.

ARTICLE UB13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Secteur UBa :

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des arbres et arbustes existants et intéressants à conserver.

Chaque demande de permis de construire devra comporter un plan sur lequel figureront les arbres et arbustes existants, leurs essences, et un plan faisant apparaître les plantations à conserver et les plantations à réaliser, en précisant les essences et la force des végétaux qui seront plantés.

Le droit à l'abattage est limité à 30% maximum de la surface boisée de la parcelle.

Les zones de stationnement et les espaces collectifs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 40 m² de surface libre.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à :

- 0,5.
- 0,3 dans le secteur UBa
- 0,2 dans le secteur UBb

ARTICLE UB15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. est interdit.