

# SAINT SULPICE DE ROYAN



*Aux portes  
de l'océan*

*Agglomération Royan Atlantique*

**Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

**Notice explicative  
et modification apportée au Plan Local d'urbanisme**

**Dossier approuvé par délibération du conseil municipal :**

**N° 22-54 du 28 juillet 2022**

**Vu pour être annexé à la délibération 22-54 du Conseil Municipal du 28 juillet 2022.**

Le Maire



**Christian PITARD**

**Mairie de Saint-Sulpice de Royan**

**46 B, route de Rochefort**

**17 200 SAINT SULPICE DE ROYAN**

# Sommaire

## **I – Etat d’avancement de la procédure**

## **II – Motivations de la procédure de modification simplifiée n°1**

**A / L’objectif de la procédure et son absence d’impact supplémentaire sur le projet de Plan Local d’Urbanisme**

**B / Choix de la procédure de modification simplifiée**

## **III – Contenu de la modification simplifiée n°1**

**A / Règlement de la zone Ux actuellement en vigueur**

**B / Proposition de modification du règlement de la zone Ux**

**AR Prefecture**

017-211704093-20220728-DELIB2254-DE  
Reçu le 01/08/2022  
Publié le 01/08/2022

## I – Etat d’avancement de la procédure

Le Plan Local d’urbanisme de la commune de Saint-Sulpice de Royan actuellement opposable aux tiers est celui issue de la révision générale du Plan Local d’Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2020.

Afin de permettre le maintien et le développement des activités économiques existantes sur le parc d’activités de la Queue de l’Ane, zone économique communautaire de la Communauté d’Agglomération Royan Atlantique, la commune de Saint-Sulpice de Royan, compétente en matière de Plan Local d’Urbanisme, a décidé d’engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d’Urbanisme actuellement en vigueur.

La présente notice expose la modification envisagée, ses éventuelles incidences sur le projet de Plan Local d’Urbanisme, et justifie l’emploi de la procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée étant soumise à l’examen au cas par cas, cette notice a été adressé à la Mission Régionale d’Autorité Environnementale le 11 avril 2022. Par décision en date du 7 juin 2022, la MRAE a décidé que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice de Royan n’est pas soumis à évaluation environnementale.

La présente notice a fait l’objet d’une notification aux personnes publiques associées, adressé par courrier en date du 11 avril 2022, conformément à l’article L. 153-47 du Code de l’Urbanisme.

La présente notice a ensuite fait l’objet d’une mise à disposition du public, accompagnée des avis des personnes publiques associées ayant répondues. Cette mise à disposition s’est tenue entre le 13 juin 2022 et le 15 juillet 2022, conformément aux modalités définies dans la délibération n°22-29 du conseil municipal de Saint-Sulpice de Royan, en date du 19 mai 2022, prise en application de l’article L. 153-47 du Code de l’Urbanisme.

Suite aux avis émis par les personnes publiques associées et en l’absence d’observation de la part du public suite à la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme n’a pas été modifié.

Après avoir présenté en conseil municipal le bilan de la mise à disposition du public, le dossier tel que présenté a été approuvé par délibération du conseil municipal de Saint-Sulpice de Royan le 28 juillet 2022.

La présente procédure deviendra exécutoire lorsque « l’acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l’autorité administrative compétente de l’Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales. », conformément à l’article L. 153-48 du Code de l’Urbanisme.

**Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

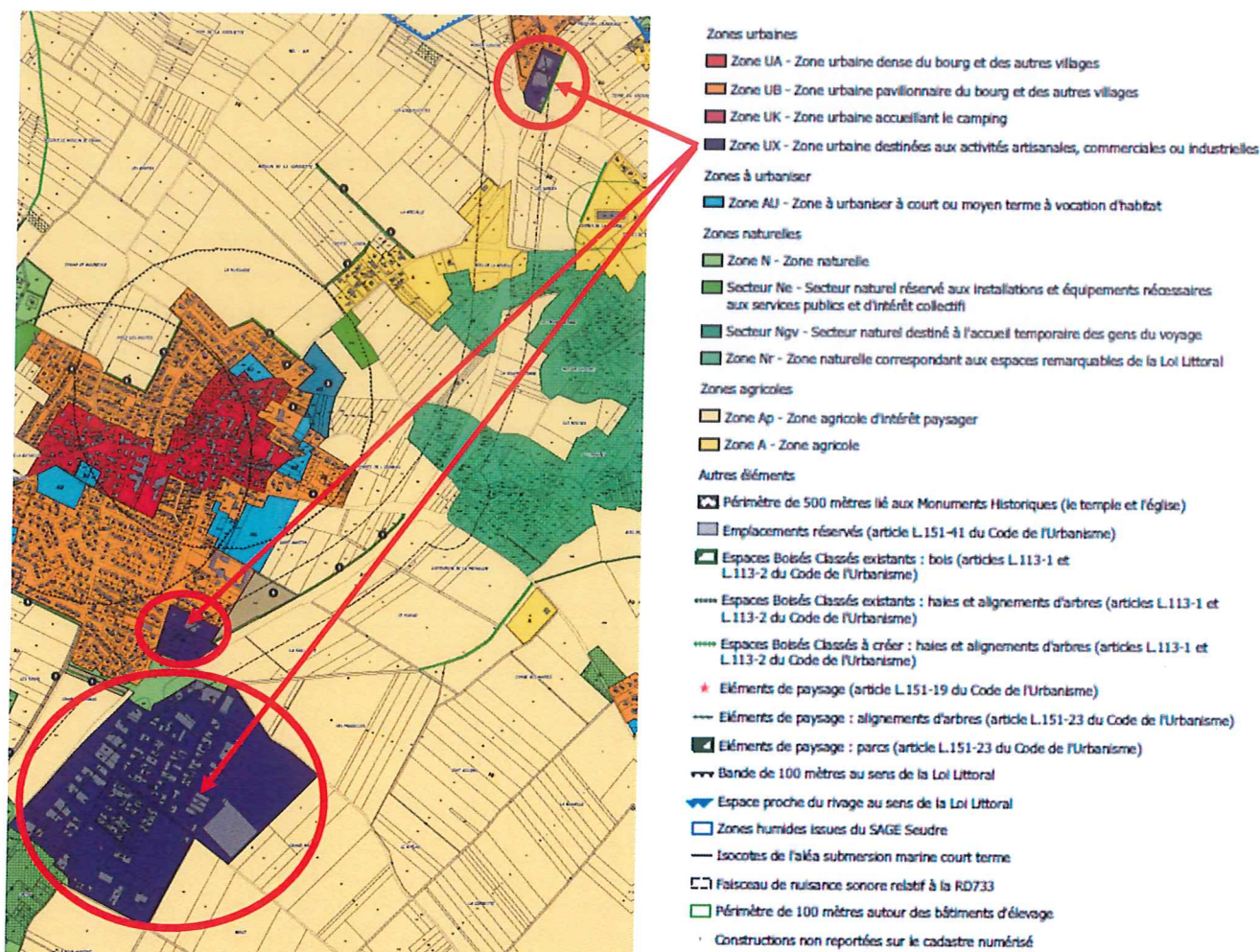
## II – Motivations de la procédure de modification simplifiée :

### A / L'objectif de la procédure et son absence d'impact supplémentaire sur le projet de Plan Local d'Urbanisme :

Il s'agit d'ajouter, dans le règlement écrit de la zone Ux, une catégorie de destination de construction et d'usage des sols autorisé à la zone Ux, afin d'autoriser les bâtiments agricoles de type industriel.

Cet ajout permet de pérenniser les activités économiques à double caractéristique agricole et industriel présentes dans les zones Ux de l'actuel Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice de Royan.


#### Localisation des zones Ux dans le PLU de Saint-Sulpice de Royan



Source : PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan approuvé le 20 janvier 2020

Cette nouvelle catégorie entre dans les éléments justifiant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, qui doit permettre de maintenir le dynamisme des activités économiques existantes (cf page 21 du tome II du Rapport de Présentation du PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020).

### Extrait du Tome II du rapport de présentation, page 21



COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN – PLAN LOCAL D'URBANISME

AR PREFECTURE

LES 21èmes DESOIRS - LE EX-

Reçu le 22/01/2020

L'organisation traditionnelle du bâti (le pôle de vie, les villages puis les hameaux et écarts) mérite d'être préservée. Pour cela, la municipalité entend initier une démarche d'aménagement qualitative sur les futurs secteurs de développement.

Les actions que le PLU met en œuvre pour traduire les orientations du projet sont les suivantes :

- o La délimitation de secteurs faisant l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), permet de réaliser des opérations d'ensemble en cohérence avec leur environnement,
- o Le classement en zone naturelle ou agricole des coupures d'urbanisation majeures,
- o La protection au titre de l'article L.151-19 des alignements d'arbres et des bois ayant un intérêt paysager et également des éléments bâtis de patrimoine.

### 3.4. AXE 3 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

#### 3.4.1. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Les choix de la collectivité se concentrent principalement sur les secteurs de la commune accueillant des activités commerciales, industrielles ou artisanales. Si le bourg doit continuer à proposer une offre commerciale, des activités économiques telles que l'artisanat ou encore l'ensemble des exploitations agricoles doivent être justement considérées avec le PLU pour assurer leur maintien et le cas échéant leur développement.

Deux zones d'activités sont implantées sur le territoire : la zone de la Vaillante et la zone de la Queue de l'Ane. La municipalité affirme la volonté d'améliorer le potentiel et l'attractivité de ces zones afin d'accueillir de nouvelles activités, tout en conservant leur emprise actuelle.

Une des orientations du PADD consiste à soutenir et valoriser les commerces et services de proximité au cœur du centre-bourg de Saint-Sulpice-de-Royan. Cet enjeu va de pair avec le renforcement de l'attractivité du bourg de Saint-Sulpice-de-Royan, d'autant plus que c'est ici que seront principalement logées les nouvelles populations venues s'installer sur la commune.

#### 3.4.2. ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET EXPLOITATIONS

La municipalité démontre sa détermination à préserver et soutenir l'activité agricole au sein de son territoire. Le PADD affiche plusieurs orientations visant à faciliter son développement et à protéger les espaces nécessaires à son maintien :

- o En luttant contre la consommation des terres par l'urbanisation ;
- o En permettant le développement des exploitations agricoles et favorisant le développement des activités économiques directement liées à l'agriculture.

Le projet prévoit donc de lutter contre la consommation des espaces agricoles, de préserver les exploitations en place d'éventuels conflits de voisinage ou encore d'accompagner autant que possible les projets de développement et diversification dans le prolongement des activités agricoles.

#### 3.4.3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE TOURISME ET LES LOISIRS

La Seudre (chenal du Liman) et ses marais procure une ambiance particulière au nord du territoire communal, s'agissant de la valorisation touristique et de loisirs du territoire.

Avec cette orientation, il s'agit de permettre de découvrir ou de redécouvrir les richesses locales (patrimoine, environnement, paysages) en répondant à la diversité des pratiques (à pied, en vélo, de manière itinérante ou résidente).

La position géographique, à proximité immédiate de Royan, du littoral, permet à la commune de promouvoir une offre en hébergements (gîtes et chambres d'hôtes notamment).

Ces objectifs se traduisent par de nombreuses mesures au rang desquelles la préservation générale des paysages et des patrimoines par la limitation de la pression urbaine sur les espaces naturels et agricoles.

### 3.5. AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

La commune de Saint-Sulpice-de-Royan est soumise à différents risques naturels et technologiques (aléa feu de forêt, risque d'inondation/submersion, aléa retrait et gonflement des argiles, présence d'ICPE, etc.).

La limitation de ces risques et la réduction de la vulnérabilité des espaces urbanisés est un enjeu pour la commune.

Les actions de la commune s'inscrivent dans la politique de gestion et de communication sur les risques et les nuisances que souhaitent mettre en place les élus de la commune.

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 21

Aussi, cette nouvelle catégorie ne remet pas en cause l'analyse matricielle des incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan actuellement en vigueur (cf page 72 du tome II du Rapport de Présentation du PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020).

Extrait du Tome II du rapport de présentation, page 72

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN - Développement Durable - Scambio

AR PREFECTURE  
017-211704093-20220120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

Axes du PADD →	Maîtrise du développement urbain autour des pôles des vies et des aménités paysagères					Aménités naturelles et patrimoine culturel		Développement économique			Risques et nuisances						
	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	2.1	2.2	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	
Enjeux ↓																	
Protection des espaces naturels	+				+	+	+			+		+					
Mise en valeur des paysages et du patrimoine		+	+		+		+			+							
Développement urbain économe		+	+		+		+	+									
Développement démographique communal	+/-			+	+		+/-		+/-		+/-		+/-		+/-		
Développement de l'offre d'équipements et de déplacements		+					+/-			+							+
Dynamisme des activités existantes		+					+/-	+	+	+							
Prise en compte de la Loi Littoral							+										

Analyse matricielle croisée des enjeux et orientations du PADD  
Source : ECR Environnement



Cette nouvelle catégorie ne remet pas en cause les éléments de justification du règlement de la zone Ux mentionné dans le rapport de présentation de la révision générale du Plan Local d'urbanisme de Saint-Sulpice de Royan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020.

En effet, cette nouvelle catégorie entre dans le champ des bâtiments d'activité économique à vocation artisanale, industrielle et commerciale souhaités sur cette zone, et ne rentre pas dans la catégorie des constructions interdites de manière stricte dans le rapport de présentation en matière d'habitat, d'habitation légère, de stationnement des caravanes et de camping (cf page 38 du tome II du Rapport de Présentation du PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020).

Extrait du Tome II du rapport de présentation, page 38

COMMUNE DE SAINT-SULPICE DE ROYAN		Scambio
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>AR PREFECTURE</b>            017-211704093-20220728-DELIB2254-DE            Reçu le 22/01/2020         </div>		
<b>4.2.2.4. DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME DE</b>		
<b>LA ZONE UX</b>		
Destination des constructions et usages des sols et natures d'activités	<p>Il s'agit d'une zone réservée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.</p> <p>Les règles établies tendent à interdire toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas compatibles avec les activités économiques présentes sur le territoire (habitat, etc.) afin de ne pas générer de conflits d'usage.</p> <p>Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés (conflits d'usage).</p> <p>Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs sont interdites pour limiter le développement d'un habitat précaire et susceptible de dégrader les qualités paysagères des espaces considérés.</p> <p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants sont interdites. L'utilisation de cette formule à pour intérêt d'éviter d'inclure dans le règlement écrit la liste exhaustive de ce que les auteurs du PLU ne souhaitent pas autoriser dans la zone. D'autre part, le règlement écrit ne pouvant anticiper toutes les situations, la formulation laisse une part d'appréciation au cas par cas des projets.</p>	
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <p>Des règles spécifiques de recul des bâtiments et clôtures s'appliqueront par rapport aux RD733 et RD14, compte tenu de la nature de ces voies. Le recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies constitue la règle avec des adaptations dans certains cas.</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b></p> <p>La règle générale de constructions en limite comporte une limitation par rapport aux propriétés et les espaces agricoles qui entourent les zones.</p> <p><b>Hauteur des constructions :</b></p> <p>La hauteur maximale fixée à 10 mètres permet à la fois de permettre l'existence de bâtiments de grands gabarits, cette hauteur étant suffisante pour les activités implantées dans la zone. Une hauteur est fixée aussi compte tenu de la proximité des maisons d'habitation.</p> <p><b>Emprise au sol des constructions :</b></p> <p>Cette dernière s'élève à 60% ce qui permet à la fois aux activités de se développer et de maintenir une surface non imperméabilisée nécessaire à l'écoulement des eaux.</p> <p><b>Architecture, aspects extérieurs, espaces libres, stationnement :</b></p> <p>Les règles définies pour l'aménagement des constructions et de leurs abords ont pour objectif de promouvoir une architecture et des aménagements connexes (clôtures notamment) qui viennent compléter harmonieusement le bâti existant.</p> <p>Les règles s'appliquant aux constructions anciennes et aux constructions récentes s'appuient sur les caractéristiques historiques, esthétiques et fonctionnelles de l'existant en vue de garantir une certaine continuité (aspect général, toitures et éléments de toiture, couvertures, enduits, etc.).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la question des clôtures car on a considéré qu'elles sont le premier élément que l'on perçoit, avant le bâtiment principal. Il s'agit de favoriser l'emploi de végétation et de matériaux nobles, à mettre en œuvre de façon conventionnelle.</p> <p>Tous les dispositifs techniques accompagnant la construction (citernes, vérandas, climatiseurs, panneaux solaires et panneaux photovoltaïques, etc.) doivent bénéficier de mesures d'intégration architecturale. Il s'agit d'envisager globalement la construction d'un bâtiment et de ne pas en dégrader l'aspect ou la composition urbaine générale par la mauvaise mise en œuvre de dispositifs techniques.</p> <p>Les dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables doivent être favorisés. Cependant, cette promotion ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale.</p> <p>Les règles définies sont établies pour assurer une végétalisation minimale des espaces libres et des stationnements nécessaires à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'aération du tissu urbain. Il s'agit aussi de préserver le patrimoine végétal de la commune pour des motifs d'ordre paysager.</p> <p>Le stationnement ne doit pas compromettre la sécurité des usagers des routes et des trottoirs, notamment lorsqu'il prend place sur le domaine public. Pour juguler ce phénomène, des places de parking doivent être aménagées en dehors de la voie publique, directement sur les parcelles accueillant les habitations lorsque cela est possible, ou sur des terrains spécifiques quand la place n'est pas suffisante ou qu'elle ne correspond pas au besoin retenu.</p>	
Equipements et réseaux	<p>Il s'agit de fixer les conditions minimales de mise en œuvre des réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales dans le respect des schémas directeurs applicables, des législations et des normes en vigueur.</p> <p>Chacune de ces règles tend à maximiser l'utilisation des équipements mis en place par la collectivité (eau potable) et à maîtriser les impacts sur l'environnement (riverains et milieux naturels).</p> <p>Il s'agit également de fixer les conditions minimales des accès et de la voirie. Les caractéristiques des aménagements doivent correspondre aux usages de la zone dans le respect des législations en vigueur (Code Civil, Code de la Route) et des impératifs de sécurité routière (nombre de débouchés sur la voie, localisation de ceux-ci), aménagements spécifiques garantissant la sécurité des riverains et des usagers.</p> <p>Il s'agit également de favoriser les déplacements doux.</p>	
38 PIÈCE N°1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 2		

Enfin, cette nouvelle catégorie ne remet pas en cause l'analyse des incidences du zonage et du règlement du PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan actuellement en vigueur (cf page 84 à 86 du tome II du Rapport de Présentation du PLU de la commune de Saint-Sulpice de Royan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 janvier 2020).

En effet, cette nouvelle catégorie qui s'inscrit dans le caractère industriel, économique et commercial de la zone, n'apporte pas d'incidence supplémentaire sur les aspects risques et nuisances, sur les aspects milieux naturels et sur les aspects réseaux divers par rapport aux catégories déjà existantes dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

*Extrait du Tome II du rapport de présentation, page 84 à 86*

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN / Scambio

**d) Prise en compte de la loi littoral**

La réflexion menée pour la révision du PLU a suivi l'application de la Loi Littoral. Cela s'est traduit entre autres par :

- o La préservation des espaces les plus remarquables,
- o L'identification des espaces boisés significatifs,
- o La matérialisation de l'espace proche du rivage sur le règlement graphique,
- o L'application de la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Ces éléments sont restrictifs pour l'urbanisation et l'aménagement au bénéfice du milieu lié à la Seudre notamment. L'incidence du projet de PLU sur le milieu littoral, au vu de l'application de la Loi Littoral, est donc faible.

**e) Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés sont définis dans le projet de PLU. Ceux-ci permettent de répondre aux problématiques liées au paysage et à la gestion des eaux pluviales.

Ces emplacements favorisent l'intégration paysagère des fronts bâtis, jouent un rôle de corridors écologiques et participent à la gestion des eaux pluviales. L'incidence est donc positive.

**6.1.2.5. BILAN DES INCIDENCES DU REGLEMENT ET DU ZONAGE DU PROJET DE PLU**

Les enjeux spécifiques de la commune identifiés dans l'état initial et repris pour l'analyse du PADD sont retranscrits dans les thématiques du tableau ci-après, et ont été complétés par les éléments du milieu récepteur susceptibles d'être impactés par le document d'urbanisme. Les incidences ont ainsi pu être synthétisées dans le tableau suivant.

AR PREFECTURE  
017-211704093-20200120-DELIB2004\_1-DE  
Reçu le 22/01/2020

Risques et nuisances					
Inondation	Ruissellement des eaux pluviales, coulées de boues, submersion marine	Moyen	L'imperméabilisation des sols peut accentuer le ruissellement et donc les inondations. Certaines haies peuvent limiter le ruissellement et le départ de terre, et donc les coulées de boue. Des emplacements réservés sont définis dans le but de mieux gérer les eaux pluviales. Aucune zone AU n'est en zone inondable.	<p>017-211704093-20220728-DELIB2254-DE</p> <p>Reçu le 22/01/2022</p> <p>AR PREFECTURE</p> <p>017-211704093-20220728-DELIB2254-DE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ME : Plan de gestion des zones inondables</li> <li>MR : Règlement impose un taux minimal de surface non imperméabilisée</li> <li>MR : EBC et éléments de paysage pour préserver espaces boisés et haies</li> <li>MR : Prise en compte d'un schéma directeur des eaux pluviales</li> <li>MR : Définition d'emplacements réservés pour la gestion des eaux pluviales</li> </ul>	Faible
Remontée de nappes		Faible			Faible
Sismicité		Faible			Faible
Nuisances sonores	Nuisances de niveau hétérogène suivant la localisation/ Nuisances fortes le long de la route RD 733	Moyen	Une seule zone AU longe la RD 733 en milieu déjà urbanisé		Faible
Qualité de l'air et pollutions atmosphériques	Qualité moyenne à bonne	Faible	La démographie aura une croissance modérée ce qui limitera l'augmentation du trafic routier et donc l'augmentation de la pollution atmosphérique.	MR : développement des modes doux de déplacement	Faible
Transport de matières dangereuses	Le long de la RD 14 et RD 733	Moyenne	Une zone AU longe la RD 733. Aucune zone AU à proximité de la RD 14.	La loi Barnier imposant un recul de 35 mètres depuis les routes départementales limite le risque. Aucune mesure supplémentaire n'est inscrite dans le règlement, cependant, le zonage du projet de PLU limite le nombre de zones à urbaniser à proximité de la RD 733 et RD 14.	Faible
Milieu naturel					
Zonages écologiques et réglementaires	23 périmètres dans un rayon de 5 km dont 7 qui sont des sites Natura 2000 et dont 8 interceptent en partie la commune. Deux sites Natura 2000 interceptent la commune. Habitat forestier relevant du dispositif Natura 2000 fortement représenté sur la commune (Chêne à acidophile mixte à <i>Quercus pyrenaica</i> , habitat d'intérêt communautaire non prioritaire - 9220)	Fort	Aucune zone AU ne se trouve dans un zonage écologique/ réglementaire et aucune ne présente l'habitat relevant du dispositif Natura 2000. Les zones AU ne nuiront pas à l'état de conservation du site Natura 2000. Les zones AU du projet de PLU ne nuisent pas non plus à l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire, dont la distribution sur la commune a été précisée dans l'état initial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ME : aucune zone AU sur la TVB et TVB faisant l'objet uniquement de zonage agricole ou naturel.</li> <li>MR : EBC et éléments de paysage pour préserver espaces boisés et haies</li> </ul>	Faible
Habitats et Espèces d'intérêt communautaire	41,6 Chénale acidophile mixte à <i>Quercus pyrenaica</i> Pie-grièche écorcheur Circaète Jean-le-Blanc Milan noir Aigrette garzette Cigogne blanche Lucane cerf-volant				
Zones humides	Un secteur nomenclaturé en tant que zone rudérale (87.2) abrite une zone humide d'après le critère pédologique sur une partie de son emprise (8 400 m <sup>2</sup> ).	Moyen	Dans le projet de PLU et après investigations complémentaires menées à la parcelle, la zone AU n°8 abrite environ 8 400 m <sup>2</sup> de zones humides déconnectées des zonages de portée supérieure (dont SAGE Seudre). La dégradation voire la suppression de zones humides supérieure à 0,1 ha nécessitera la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau au titre de l'article L 214-1 du code de l'environnement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>ME : aucune zone AU sur la TVB et TVB faisant l'objet uniquement de zonage agricole ou naturel.</li> <li>MR : Les investigations complémentaires ont permis de localiser la zone à enjeu humide sur le critère pédologique. Des mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation en cas d'impact résiduels potentiels sont avancées plus bas.</li> </ul>	Moyen

PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 2 85

Réseaux divers					
Gestion des eaux pluviales	Activités conchylicoles de portée internationale et présence de zones de baignade en aval. Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a révélé des secteurs dont le réseau de gestion des eaux pluviales a une capacité insuffisante	Fort	Un schéma d'assainissement pluvial est réalisé conjointement au PLU pour proposer des solutions de gestion des eaux pluviales adaptées. Des règles de gestion pluviale et des aménagements sont proposés. Le schéma apporte des règles strictes pour que le dimensionnement du réseau pluvial évolue avec l'urbanisation (pour éviter le surdimensionnement). Le respect du schéma directeur permet donc au projet de PLU de minimiser ses impacts sur l'assainissement pluvial.	MR : Prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales	Faible
Réseau d'eaux usées	Commune bien couverte par le zonage d'assainissement collectif.	Faible	Les zones AU se trouvent dans le zonage d'assainissement collectif, ou à proximité. Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées de la CARA répond aux besoins de ses communes membres (dont Saint-Sulpice-de-Royan) en prenant en compte la démographie croissante à horizon 2030. Les zones AU sont insérées dans un tissu urbain ou à proximité. Le raccordement au réseau permettra de gérer les eaux usées.		Faible

86 PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 2

## **B / Choix de la procédure de modification simplifiée :**

La procédure dont il est question ne relève pas du régime de la révision, puisque aucun point listé à l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme ne concerne la procédure d'évolution du règlement envisagée sur la commune de Saint-Sulpice de Royan.

### **Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme :**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La procédure envisagée ne relève pas non plus du régime de la modification, puisque aucun point listé à l'article L. 153-41 ne concerne la procédure d'évolution du règlement envisagée sur la commune de Saint-Sulpice de Royan.

### **Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La procédure de modification simplifiée régit par l'article L. 153-45 apparaît donc justifiée à la procédure d'évolution du règlement envisagée sur la commune de Saint-Sulpice de Royan.

**Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

## III – Contenu de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sulpice de Royan :

### A / Règlement de la zone Ux actuellement en vigueur

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

### 3.1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir dispositions communes à toutes les zones).

### 3.1.2 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 3.1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

#### 3.1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## **3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### **3.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **a) Règle générale**

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 35 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733 et la RD14,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

##### **b) Règles alternatives**

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...);
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

### 3.2.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

#### b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

### 3.2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

### 3.2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

#### b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 70 % de la superficie du terrain :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

### 3.2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

#### b) Règles alternatives

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.



## **3.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2.2.1 INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

Ces matériels doivent être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### **3.2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### **a) Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

### **b) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à être en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

### **c) Toitures**

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

### **d) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

## **3.2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES**

### **a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

### **c) Règles alternatives**

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

### **d) Les haies**

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

### **3.2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **3.2.3.1 ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

##### **a) Règle générale**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

#### **3.2.1.2 TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

##### **a) Espaces libres**

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité. Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

##### **b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables. Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

##### **c) Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## B / Proposition de modification du règlement de la zone Ux :

L'ajout dans le règlement, objet de la présente modification simplifiée, figure en rouge et en gras dans l'article 3.1.2.2 de la zone Ux.

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

#### **3.1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES**

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les structures hôtelières ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir dispositions communes à toutes les zones).

#### **3.1.2 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **3.1.2.1 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

##### **3.1.2.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux ;
- **Les extensions des constructions existantes à usage d'activité agricole de type industriel.**

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

## 3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

### 3.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

##### a) Règle générale

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 35 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733 et la RD14,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

##### b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

### 3.2.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

#### b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

### 3.2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

### 3.2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

#### b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 70 % de la superficie du terrain :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

### 3.2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 10 mètres maximum.

#### b) Règles alternatives

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité...) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

## **3.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

### **3.2.2.1 INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc...) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### **a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel**

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle afin d'éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus pour permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

#### **b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **c) Climatiseurs et des pompes à chaleur**

Ces matériels doivent être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### **d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales**

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

#### **e) Eoliennes de toit ou de pignon**

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

### **3.2.2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### **a) Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

### **b) Volumétrie**

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à être en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

### **c) Toitures**

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

### **d) Evacuation des eaux de pluies**

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

## **3.2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES**

### **a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

### **b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)**

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

### **c) Règles alternatives**

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

### **d) Les haies**

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.



### **3.2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS**

#### **3.2.3.1 ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

##### **a) Règle générale**

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

##### **b) Règles alternatives**

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

#### **3.2.1.2 TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

##### **a) Espaces libres**

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis...) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement...). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité. Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

##### **b) Espaces extérieurs affectés au stationnement**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

##### **c) Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

**AR Prefecture**

017-211704093-20220728-DELIB2254-DE  
Reçu le 01/08/2022  
Publié le 01/08/2022