

4.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
COMMUNE D'ECHILLAIS



PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification simplifiée n°1



**REGLEMENT**

**Zone AUx**



*Mise à disposition du public*



| P.O.S./P.L.U.   | PRESCRIT      | PROJET ARRETÉ | PUBLIE        | APPROUVÉ      |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| ELABORATION POS   | Le            | Le            | Le 20.07.1978 | Le 06.03.1980 |
| MODIFICATION POS  |               |               |               |               |
| N°1   |               |               |               | Le 30.07.1982 |
| N°2   |               |               |               | Le 30.08.1982 |
| N°3   |               |               |               | Le 18.08.1983 |
| DUP   |               |               |               |               |
| MISE A JOUR POS   |               |               |               | Le 12.06.1989 |
|   |               |               |               | Le 24.04.1990 |
| REVISION POS N°1  | Le 11.10.1984 | Le 12.05.1986 |               | Le 15.04.1987 |
| N°2   | Le 22.03.1990 | Le 19.12.1991 |               | Le 05.11.1992 |
| N°3   | Le 20.01.2000 |               |               |               |
| REVISION POS/<br>ELABORATION PLU  | Le 27.09.2001 | Le 20.05.2003 |               | Le 09.03.2004 |
| MODIFICATION PLU<br>N°1   |               |               |               | Le 27.06.2012 |
| MODIFICATION<br>SIMPLIFIEE PLU N°1                                      |               |               |               | Le            |
| VU POUR ETRE ANNEXÉ À LA<br>DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE<br>CE JOUR : |               | Le Maire      |               |               |



**PONANT**  
Stratégies  
Urbaines  
54 rue Toufaire  
17300 Rochefort  
tel : 05 46 99 00 64  
fax : 05 46 99 49 02  
ponant.urba@wanadoo.fr



## SOMMAIRE

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| <b>TITRE I –</b>    | <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>   | <b>2</b>  |
| Article 1 –         | Champ d'application territorial du plan   |           |
| Article 2 –         | Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols              |           |
| Article 3 –         | Division du territoire en zones   |           |
| Article 4 –         | Adaptations mineures  |           |
| Article 5 –         | Ouvrages techniques   |           |
| Article 6 –         | Bâtiments sinistrés   |           |
| Article 7 –         | Vestiges archéologiques et archéologie préventive   |           |
| Article 8 –         | Prescriptions relatives aux constructions en secteur submersible  |           |
| <br>                |   |           |
| <b>TITRE II –</b>   | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>  | <b>9</b>  |
| Chapitre 1 –        | Dispositions applicables à la zone Ua, et au secteur Uaa  | 10        |
| Chapitre 2 –        | Dispositions applicables à la zone Ub, et au secteur Uba  | 14        |
| Chapitre 3 –        | Dispositions applicables à la zone Uc   | 19        |
| Chapitre 4 –        | Dispositions applicables à la zone Ug   | 23        |
| Chapitre 5 –        | Dispositions applicables à la zone Um   | 25        |
| Chapitre 6 –        | Dispositions applicables à la zone Ux   | 28        |
| <br>                |   |           |
| <b>TITRE III –</b>  | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>   | <b>31</b> |
| Chapitre 1 –        | Dispositions applicables à la zone AU   | 32        |
| <b>Chapitre 2 –</b> | <b>Dispositions applicables à la zone AUx</b>   | <b>36</b> |
| Chapitre 3 –        | Dispositions applicables à la zone IAU  | 38b       |
| <br>                |   |           |
| <b>TITRE IV –</b>   | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A</b>  | <b>39</b> |
| Chapitre 1 –        | Dispositions applicables à la zone A  | 40        |
| <br>                |   |           |
| <b>TITRE V –</b>    | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>  | <b>44</b> |
| Chapitre 1 –        | Dispositions applicables à la zone N, et aux secteurs Nm, Nv et Nx  | 45        |
| Chapitre 2 –        | Dispositions applicables à la zone NI   | 50        |
| Chapitre 3 –        | Dispositions applicables à la zone Np   | 53        |
| <br>                |   |           |
| <b>TITRE VI –</b>   | <b>ANNEXES</b>  | <b>55</b> |
| Annexe 1 –          | Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol                             |           |
| Annexe 2 –          | Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs |           |
| Annexe 3 –          | Réglementation concernant les emplacements réservés   |           |
| Annexe 4 –          | Réglementation concernant les espaces boisés classés  |           |
| Annexe 5 –          | Réglementation concernant les installations et travaux divers   |           |
| Annexe 6 –          | Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation des sols                                   |           |
| Annexe 7 –          | Couverture à la Saintongeaise   |           |
| Annexe 8 –          | Liste des sites archéologiques  |           |
| Annexe 9 –          | Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme                          |           |

*Les pages modifiées sont mentionnées en caractères gras noirs.*

*La modification simplifiée n°1 du PLU modifie le règlement de la zone Aux (mise à jour des références réglementaires à l'article 1 et modification de l'article 12).*

*Le règlement des autres zones n'est pas modifié.*

*Les pages suivantes se substituent donc aux pages 36 à 38 de la pièce 4 - Règlement, du PLU approuvé le 9 mars 2004 et modifié le 27 juin 2012.*

## CHAPITRE 2 - ZONE A URBANISER AUx

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article AUx2 ;
- 1.2- Les lotissements et groupes d'habitations ;
- 1.3- Les constructions à usage agricole ;

##### *Installations et travaux divers - Carrières*

- 1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.5- Les aires de sport et de loisirs et les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme ;

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- 1.6- Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.7- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou de mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- 1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble qui ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone :

- 2.1- Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau ;
- 2.2- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment principal ;
- 2.3- Les lotissements ou opérations d'aménagement à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaire.

### Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

#### ARTICLE AUx 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

##### *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées*

3.1- Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public. La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte ; celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

##### *Accès aux voies ouvertes au public*

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

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

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

3.7- Les accès peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### *Eau potable*

4.1- Toute construction ou installation autorisée dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

***Assainissement – Eaux Usées***

**4.2-** Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

**4.3-** L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

**4.4-** Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

***Eaux pluviales***

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

**4.6-** 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.

**4.7-** Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

***Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision***

**4.8-** Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

**4.9-** Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

**4.10-** Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

**ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1-** Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de

l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles). Leurs caractéristiques seront définies par les services compétents.

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

**6.1-** Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 733, à l'exception :
  - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

**6.2-** L'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêté au vu de l'organisation générale de l'opération.

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

**7.1-** Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**7.2-** Dans tous les cas, les *bâtiments* ne peuvent être implantées à moins de 35 m d'une zone urbaine ou à urbaniser non réservée aux activités.

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

**8.1-** Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

**ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1-** Néant.

### **ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1-** La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

**10.2-** Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératif technique.

### **ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### ***Aspect général***

**11.1-** En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

**11.2-** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### ***Toitures***

**11.3-** Les bâtiments seront recouverts en tuile ou bac acier prélaqué (de couleur blanche, beige, verte ou marron,...).

#### ***Murs-façades***

**11.4-** Les façades seront :

- soit en matériaux traditionnels ; les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés ;

- soit bardées en bois ou en métal de deux couleurs au maximum (blanc beige, vert, marron, etc). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.5-** Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

#### ***Annexes***

**11.6-** Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

#### ***Clôtures***

**11.7-** Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

### **ARTICLE AUx 12 – STATIONNEMENT**

**12.1-** Les places réservées au stationnement des véhicules et aux deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

**12.2-** Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé *une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher*.

### **ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

**13.2-** Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

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

**13.4-** Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres de hautes tiges.

|  |
|--|
| <p><b>Section 3 - Possibilités<br/>maximales d'occupation des<br/>sols</b></p> |
|--|

### **ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1-** Le COS est fixé à 0,60 par opération.