

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Meschers sur Gironde.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

▪ Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▪ Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

▪ Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés au dossier de PLU.

▪ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles

▪ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
- soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en Zones et secteurs urbains (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

Zones et secteurs urbains

- Zone UA : zone des espaces urbains centraux
 - dont le secteur UAh : secteur des centres anciens de hameaux
- Zone UB : zone urbaine existante en extension du centre-ville
 - dont le secteur UBa : espaces urbains proches du rivage de l'estuaire
 - dont le secteur UBb : espaces urbains sous boisement
 - dont le secteur UBh : espaces urbains en extension des hameaux
- Zone UE : zone d'équipements de sports et loisirs
- Zone UL : zone d'opérations, d'hébergements et d'activités touristiques dans l'enveloppe urbaine de la ville
- Zone UP : zone d'équipements et d'activités du port

Zones à urbaniser

- Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :
 - Zone AU : zone de développement urbain mixte, à destination principale d'habitat.
 - dont le secteur AUa : secteur de constructibilité limitée
 - Zone AUX : zone de développement économique
- Zones non ouvertes à l'urbanisation :
 - Zone 1AU : zone de développement urbain futur.
 - Zone 2AU : zone de développement envisagés à moyen-long terme.

Zone agricole

- Zone A : zone de préservation et de développement des activités agricoles
 - dont le secteur Am : secteur d'exploitations horticoles
- Zone AP : zone inconstructible de protection des paysages et des terres agricoles
- Secteur Ah : secteur de constructibilité limitée des sites bâtis existants en contexte agricole

Zones naturelles

- Zones naturelles de protection :
 - Zone NR : zone de protection des espaces remarquables définis au titre de la Loi Littoral
 - Zone N : zone de protection des espaces de caractère naturel, du boisement et des paysages
- Secteurs naturels de constructibilité limitée :
 - secteur Nh : secteur de constructibilité limitée des sites bâtis existants en contexte naturel
 - secteur Nj1, Nj2, Nj3 : secteurs de constructibilité limitée d'aires de loisirs de plein air et d'aménagements d'intérêt collectif
 - secteur NL, NLa, NLR : secteurs de constructibilité limitée des sites d'hébergements touristiques situés hors de l'enveloppe urbaine de la ville.

ARTICLE 4 - INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

A/ LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'urbanisme.

B/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2C DU CODE DE L'URBANISME

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme,

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés sur le document graphique.

C/ LA LIMITE DE LA BANDE DES 100 METRES LITTORAUX (ART. L.146.4 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.146.4 III du Code de l'Urbanisme, les terrains compris à l'intérieur de cette bande littorale sont inconstructibles, sauf pour les constructions et installations prévues à ce même article.

D/ LES CONES DE VUES INCONSTRUCTIBLES.

Le document graphique identifie des sites de cônes de vues, marquant des effets de belvédère sur l'estuaire de la Gironde et l'Anse de Talmont.

Nonobstant les règles communes applicables dans la zone ou le secteur concerné, sont interdites dans les espaces couverts par ces cônes de vues :

- les constructions nouvelles,
- les installations, aménagements ou plantations susceptibles de masquer les vues ou d'en dégrader la qualité.

E/ LES SECTEURS COMPRIS DANS LES ZONES GEOGRAPHIQUES DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, SOUMIS A LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DE CE PATRIMOINE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Rappels (notamment la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, le décret du 3 juin 2004, la circulaire du 5 novembre 2003) :

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones géographiques sensibles ainsi que les seuils de transmission qui s'y appliquent, sont annexées au dossier de PLU. Ils sont également rappelés au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

F/ LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

A l'approbation du PLU, sont concernés les abords de la RD25 délimités sur le document graphique sur une largeur de 30 m de part et d'autre de la voie. Ces zones de bruit, les arrêtés de classement, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en pièce annexe du dossier de PLU.

G/ LES ELEMENTS IDENTIFIES ET PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME

Rappel : L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme dispose que *le PLU peut "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."*

Les différents éléments de patrimoine et de paysages protégés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5.7° sont identifiés au Document graphique de règlement (pièce n°4 du dossier).

Sont distingués :

- Les éléments particuliers de patrimoine bâti et architectural, et de patrimoine végétal
Ces éléments sont décrits et listés à la pièce n°3.2 du dossier de PLU.
Les prescriptions particulières rattachées à ces éléments sont définies à la pièce 3.2. du dossier de PLU.
- Les secteurs de grands paysages ruraux ou littoraux à préserver : cônes de vues depuis les terres et front littoral depuis l'estuaire.
Les interdictions et prescriptions particulières rattachées à ces secteurs sont précisées dans le Règlement.

H/ LA SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2a DU CODE DE L'URBANISME.

Le Document Graphique de règlement précise le périmètre d'application de cette servitude, et la date à laquelle elle sera automatiquement levée.

Les constructions ou installations interdites dans ce périmètre sont précisées à l'article 1 du règlement de la zone UB.

Cette interdiction s'applique dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global et ce jusqu'à la date précisée sur le document graphique de règlement.

Toutefois, conformément aux dispositions prévues à l'article L.123-2a du Code de l'urbanisme, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés

I/ LES LIMITES DE ZONES SUBMERSIBLES CONNUES

Les prescriptions rattachées à ces zones sont précisées à l'article 5 suivant.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APLICABLES DANS LES ZONES DE RISQUES NATURELS CONNUES

La commune de Meschers sur Gironde est concernée par les risques et aléas naturels suivants :

- Risque littoral d'inondation par submersion marine :
 - territoire inclus dans l'atlas départemental des risques littoraux,
 - carte à l'échelle communale des aléas, intégrée à la pièce n°10 du PLU,
 - carte des zones submergées suite à la tempête Xynthia de 2010, intégrée à la pièce n°10 du PLU^F
 - limite extérieure de submersion qui globalise la carte d'aléa et le relevé "Xynthia", indiquée sur le document graphique de règlement, et prescriptions rattachées indiquées à **l'alinéa A/** suivant,
 - PPRn à l'étude à la date d'approbation du PLU.
- Risque littoral d'érosion des côtes :
 - territoire inclus dans l'atlas départemental des risques littoraux,
 - carte à l'échelle communale des aléas intégrée à la pièce n°10 du PLU, et prescriptions rattachées indiquées à **l'alinéa B/** suivant,
 - PPRn à l'étude à la date d'approbation du PLU.
- Risques de feux de forêt :
 - territoire inclus dans l'atlas départemental des risques de feux de forêt,
 - carte d'aléas intégrée à la pièce n°10 du PLU et prescriptions rattachées indiquées à **l'alinéa C/** suivant,
 - PPRn à l'étude à la date d'approbation du PLU.
- Risque de retrait gonflement des sols argileux :
 - carte des aléas à l'échelle départementale intégrée à la pièce n°10 du PLU.

A/ LE RISQUE LITTORAL D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11b) du Code de l'Urbanisme, les espaces localisés à l'intérieur des limites globales des zones submersibles indiquées au document graphique de règlement doivent respecter les prescriptions particulières suivantes, selon le niveau d'aléa indiqué sur la carte intégrée à la pièce n°10 du PLU.

Ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions prévues dans chacune des zones de règlement du PLU. **Ainsi, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.**

- ***Dans les zones d'aléa submersion fort, d'une hauteur d'eau supérieure à 0.5 m pour l'événement de référence, et les zones relevées comme submergées lors de la tempête Xynthia :***

Dans les parties concernées des Zones et secteurs urbains, agricoles et naturelles définis par le PLU, et dans la limite des dispositions prévues par le règlement pour ces zones, sont uniquement admis les travaux suivants à condition que les équipements sensibles soient mis hors d'eau :

- dans les zones UP et NR : la création ou l'extension de constructions et installations liées aux activités nécessitant la proximité des bords d'eau, dans les conditions prévues aux articles 2 de ces zones ;
- dans le secteur NLR : les constructions et aménagements autorisés à l'article 2 du règlement du secteur NLR, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire dans le cas des extensions de l'existant admises à cet article.

De plus, la reconstruction après sinistre dû à la submersion marine est interdite.

- dans les Zones et secteurs urbains et le secteur Nh :
 - l'aménagement, la reconstruction, le changement de destination, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les limites maximum suivantes :
 - . limite de 20 % de la surface de plancher existante dans le cas d'extensions par surélévation,
 - . limites d'emprise au sol de 30 m² supplémentaire et de 50 % de la superficie totale du terrain
 - les piscines non closes réalisées au niveau du terrain naturel.

Les travaux prévus ci-dessus sont admis aux conditions suivantes :

- ne pas créer de logements nouveaux,
 - ne pas entraîner une augmentation de la population exposée,
 - ne pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité des biens,
 - dans le cas d'une reconstruction après sinistre, celui-ci ne soit pas dû à la submersion marine,
 - dans le cas d'une extension close, réaliser les ouvertures nouvelles au dessus de la côte de référence indiquée au plan d'aléas,
 - dans le cas d'une extension ou annexe close ou d'un changement de destination, réaliser les planchers au dessus de la côte de référence indiquée au plan d'aléas,
 - ne pas entraîner une augmentation de la quantité stockée de produits polluants.
- dans l'ensemble des zones du PLU : les clôtures perméables (grilles, grillages) ne faisant pas obstacle à l'écoulement et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les éventuels éléments maçonnés servant d'assise aux dispositifs de clôture auront une hauteur maximale de 20 cm.
 - dans l'ensemble des zones du PLU : les aménagements, installations, ouvrages, affouillements et exhaussements du sol admis dans le règlement de ces zones, à condition de ne pas porter un risque notable d'aggravation du risque de submersion.

▪ ***Dans les zones d'aléa submersion modéré à faible, d'une hauteur d'eau comprise entre 0 et 0.5 m pour l'événement de référence :***

Dans les parties concernées des zones et secteurs urbains, agricoles et naturelles définis par le PLU, et dans la limite des dispositions prévues par le règlement pour ces zones, sont interdits les travaux suivants :

- la création ou l'extension d'installations classées visées par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 susceptibles de générer ou d'accroître le risque de pollution, du fait des substances détenues ou par la nature des activités pratiquées,
- la création ou l'extension de bâtiments et centres opérationnels concourant à l'organisation des secours et à la gestion des crises,
- la création ou l'extension de bâtiments destinés à l'hébergement collectif de personnes à mobilité réduite, tels que hôpital, clinique, maison de retraite, centre d'accueil de personnes dépendantes, ...
- création ou extension d'établissements sensibles, tels que les établissements scolaires et universitaires,
- la création de nouveaux logements,
- les constructions destinées à l'implantation de nouvelles activités industrielles, commerciales ou artisanales, hors celles permettant le développement des activités existantes sur l'unité foncière, ou bien permettant l'implantation d'activités nécessitant la proximité des bords d'eau.

Les autres constructions et installations, non visées ci-dessus, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les planchers bas des constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes, ainsi que les ouvertures supplémentaires devront se situer au dessus de la côte de référence du plan d'aléas pris en compte.
Cette prescription ne s'applique pas aux constructions liées aux activités nécessitant la proximité des bords d'eau, aux annexes d'habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une surface totale (par création ou par extension) inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol, et de manière générale aux constructions ou parties de constructions non closes.
- Pour les clôtures, seules sont autorisés les éléments suivants :
 - le long des voies et en limites séparatives : les grillages, doublés ou non de végétaux, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre,
 - le long des voies uniquement, les murets bas servant d'assise aux dispositifs de clôture (piquets et grillage ajourés), doublés ou non de végétaux, à condition :
 - . que ces murets présentent une hauteur inférieure ou égale à 40 cm,
 - . que soient prévues, à la base de ces murets, des ouvertures permettant le passage et l'écoulement des eaux, en nombre suffisant et sur toute la longueur de la clôture,
 - . que la hauteur totale de la clôture soit inférieure ou égale à 1,60 mètre.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et installations de terrains de sports, de jeux et de loisirs, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition de ne porter un risque notable d'aggravation du risque de submersion.

■ De plus, pour l'ensemble des zones d'aléa de submersion, il est prescrit les règles suivantes

- La réalisation de sous-sols ou de vides sanitaires clos est interdite ;
- Les parties de constructions situées en dessous de la côte de référence du plan d'aléas pris en compte devront être réalisées avec des matériaux peu sensibles à l'eau, vis-à-vis notamment des risques de corrosion, de putréfaction, de dégradation d'aspect, de perte de cohésion des liants ;
- Les installations fixes participant au bon fonctionnement des constructions ou ouvrages, tels que chaudières, chauffe-eau, installations électriques, ... ainsi que les lieux de conservation de produits polluants ou sensibles à l'eau, devront se situer au dessus de la côte de référence du plan d'aléas pris en compte.

B/ LE RISQUE LITTORAL D'ÉROSION DES CÔTES

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11b) du Code de l'Urbanisme, les espaces localisés à l'intérieur des zones d'érosion des côtes, définie dans son entier comme d'aléa fort et indiquée à la carte intégrée à la pièce n°10 du PLU, doivent respecter les prescriptions particulières suivantes :

Les constructions ou extensions nouvelles bâties autorisées par le règlement de la zone du PLU concernée devront respecter un recul depuis le bord de la falaise égal au minimum au trait de côte à 100 ans identifié sur la carte d'aléa d'érosion des côtes.

C/ LE RISQUE INCENDIE ET FEUX DE FORÊT

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123.11b) du Code de l'Urbanisme, les espaces localisés à l'intérieur des zones d'aléas de feux de forêt, indiqués à la carte intégrée à la pièce n°10 du PLU, doivent respecter les prescriptions particulières suivantes.

Ces prescriptions particulières se superposent aux dispositions prévues dans chacune des zones de règlement du PLU. Ainsi, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

▪ ***Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt fort, toute occupation du sol susceptible de générer l'arrivée de population supplémentaire est interdite.***

Sont admis sous réserve de respecter les conditions précisées :

- Toute extension de construction devra être située sur un terrain desservi par un poteau d'incendie situé à moins de 200 mètres. A défaut, une réserve d'eau susceptible de fournir 120 m³ en deux heures devra être installée.
- Le changement de destination des constructions est admis sous réserve de ne pas créer de logements, ne pas augmenter la population exposée, ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- L'utilisation de clôture en branchages morts ou en bois de section inférieure à 10 mm est interdite.
- L'installation ou l'enfouissement à l'intérieur des constructions des réserves d'hydrocarbure liquéfié (bouteilles de gaz, citernes de gaz ou fuel ...) devront se faire sous le respect des normes de sécurité en vigueur, avec enfouissement des conduites d'alimentation à une profondeur réglementaire et interdiction de tour passage air libre.
- La restructuration, les réparations, les travaux usuels d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont admis.
- La restructuration des aménagements touristiques est admis sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés est admis sauf si le sinistre est dû à un incendie de forêt et sous réserve de :
 - ne pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol,
 - ne pas créer de logement nouveau,
 - réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Les infrastructures et ouvrages techniques suivants sont admis :
 - les ouvrages de défense contre les incendies de forêt
 - les équipements d'intérêt général rendus nécessaires par la configuration des lieux (stations d'épuration, lagunage ...),
 - les parkings destinés à résorber le stationnement dangereux sans augmenter la capacité dans le secteur concerné,
 - les pistes cyclables ayant une bande de roulement d'une largeur minimale de 2,50 mètres.
- La création ou l'extension de réseaux de transport et de distribution électrique est admis, sous réserve d'enfouissement ou de recours à des câbles sous gaines.

- ***Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt moyen ou faible, la constructibilité sous condition sera la règle générale.***

Les constructions et installations seront autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Toute extension de construction devra être située sur un terrain desservi par un poteau d'incendie situé à moins de 200 mètres. A défaut, une réserve d'eau susceptible de fournir 120 m³ en deux heures devra être installée.
- Les constructions à usage d'habitation devront être en continuité avec les zones actuellement urbanisées ou être regroupées au sein d'opérations rassemblant au moins 10 logements.
- L'utilisation de clôture en branchages morts ou en bois de section inférieur à 10 mm est strictement interdite.
- L'installation ou l'enfouissement à l'intérieur des constructions des réserves d'hydrocarbure liquéfié (bouteilles de gaz, citernes de gaz ou fuel ...) devront se faire sous le respect des normes de sécurité en vigueur, avec enfouissement des conduites d'alimentation à une profondeur réglementaire et interdiction de tour passage air libre.

ARTICLE 6 - APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME OU PAR LE PRESENT REGLEMENT

A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire de Meschers sur Gironde, sauf dispositions contraires ou conditions particulières précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

De même, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires au PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME)

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU en application de l'article L.123-1.7°, ou située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-11 DU CODE DE L'URBANISME ET RESPECT DU C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'applique sur le territoire de Meschers/Gironde.

E/ APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE CAS DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS

Rappel de dispositions de l'article R.123.10.1 : "*Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Le principe défini à l'article R.123.10.1 s'applique sur le territoire de Meschers sur Gironde, sauf dispositions contraires précisées dans le corps des règles des zones U ou AU du PLU.

F/ PRINCIPES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE PLU)

- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
 - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
 - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
 - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
 - les parties de toitures et d'éléments sans appui au sol (tels que auvents, casquettes, marquises ...) dans la limite de 50 cm de débord par rapport au plan vertical des murs extérieurs, les éléments de décor architectural, les emmarchements, les clôtures, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
 - les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

G/ APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS D'OUVRAGES, D'INSTALLATIONS OU D'INFRASTRUCTURES NECESSAIRES AUX RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En cas de nécessités techniques, les règles définies aux articles 3 à 14 des zones du PLU ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations et infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et d'intérêt collectif (réseaux routier, de transport, de distribution d'énergie, de télécommunication, d'assainissement, services de ramassage des déchets ...).

H/ ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L-123-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 13), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (articles 3 à 13) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.