

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **PORT-DES-BARQUES**

## PIECE N° 4.1 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (PLU)	20/11/2012	18/01/2017		16/10/2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

*Le Maire,*



**Mairie de Port-des-Barques**  
Square Guy Rivière  
17730 Port-des-Barques

# Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	10
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	21
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	30
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uk .....	37
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	43
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A urbaniser .....</b>	<b>49</b>
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	50
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>59</b>
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	60
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aor .....	68
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>74</b>
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	75
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr.....	84
<b>ANNEXE N° 1 – LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS .....</b>	<b>89</b>
<b>ANNEXE N° 2 – LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX COULEURS DES MENUISERIES .....</b>	<b>90</b>
<b>ANNEXE N° 3 – LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS .....</b>	<b>91</b>
<b>ANNEXE N° 4 – PRESCRIPION POUR LA RÉHABILITATION DES ANCIENNES CABANES OSTRÉICOLES LE LONG DU BOULEVARD DE LA CHARENTE.....</b>	<b>93</b>
<b>ANNEXE N° 5 –EXTRAIT TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>93</b>

# **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **PREAMBULE**

Pour rappel, le présent PLU a été réalisé sous l'égide de l'ancien code de l'urbanisme et fait donc référence aux anciens numéros d'articles. En effet, le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, par son article 12 prévoyait que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restaient applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité avait été engagée avant le 1er janvier 2016 ce qui est le cas du PLU de Port-des-Barques (prescrit le 20/11/2012).

Un extrait de la table de concordance des anciennes et nouvelles références des articles est toutefois annexé au présent document (annexe 5).

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Port-des-Barques. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dans son écriture avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Le PLU DE

### **1. Règlement National d'Urbanisme**

### **2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles ;
- Les zones d'aménagement différé ;
- Le droit de préemption urbain ;
- Les zones de préemption départementales.

c) **La loi « littoral »** : loi n°96.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

d) **La loi sur l'eau du 3 janvier 1992**

e) **La loi dite « paysages »** : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

f) **Les dispositions relatives à l'archéologie préventive** de l'article L522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. 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 (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

**g) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.** Selon l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

**h) Dans l'attente de l'approbation du futur Plan de Prévention des Risques Littoraux, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent dossier de PLU comme élément de connaissance.**

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

### **1. Les zones urbaines « U »**

Les zones urbaines « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme, devenu l'article R151-18), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I : zone UA des quartiers anciens et son secteur UAv au niveau du quartier de villégiature.
- Chapitre II : zone UB des quartiers pavillonnaires et son secteur UBp sensible du point de vue paysager (espace proche du rivage) et sous-secteur UBp\* à hauteur de Piédemont faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Chapitre III : zone UX de la zone d'activité artisanale
- Chapitre IV : zone Uk d'hôtellerie de plein air

### **2. Les zones à urbaniser « AU »**

Les zones à urbaniser « AU » (article R123-6 du Code de l'Urbanisme devenu l'article R151-20), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre V : zone 1AU et ses secteurs 1AUa et 1AUb

### **3. Les zones agricoles « A »**

Les zones agricoles « A » (article R123-7 du Code de l'Urbanisme, devenu les articles R151-22 et 23), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VI : zone A et son secteur Ap pour tenir compte des espaces sensibles sur le plan paysager

- Chapitre VII : zone AOr pour tenir compte des zones aquacoles (conchylicoles) en espace remarquable

### **4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, devenu les articles R151-24 et 25) auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre VIII : zone N et ses secteurs Nt, Nsp, Nsn et Nk

- Chapitre IX : zone Nr correspondant aux espaces remarquables et ses secteurs Nrl pour tenir compte de l'espace de loisirs autour du Lac des Rouches jusqu'à la plage Sud et Nrk pour tenir compte du camping dans l'île Madame.

### **5. Le document graphique détermine également**

- Les Emplacements Réservés de l'article L123-1-5. du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-14) stipulant V. - *Le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.*
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L113-1)
- Les plantations et des éléments à mettre en valeur (en application de l'article L123-1-5, III-2° du Code de l'Urbanisme (devenu les articles L151-19 et 23).
- Les secteurs exposés au risque de submersion marine en référence à la carte (aléa scénario + 20cm) transmise par les services de l'Etat dans le PAC complémentaire le 28 septembre 2016 et repérés au plan de zonage au titre de l'article R 123-11, b° du Code de l'Urbanisme (devenu l'article R151-31,2°).

## **ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT**

### **1. L'obligation de conformité**

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L421-6).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme).

## **2. Des dérogations limitées**

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L151-10 et suivant).

## **3. Améliorer la conformité du bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

# **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

## **1. Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les sites soumis au Périmètre de Protection Modifié d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et sur les autres parties du territoire dans le cas où la collectivité a délibéré en ce sens (R 421-12 du code de l'Urbanisme).

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5,2° du code de l'urbanisme (devenu l'article L151-19)

Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (devenu l'article L113-1). Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5,III- 2° (devenu l'article L151-19 et 23) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ; tel est le cas des arbres et haies recensés au plan de zonage.

Les dispositions du code civil relatives aux règles de prospect, d'ouverture... demeurent applicables en toute zone.

## **2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

## **3. La reconstruction à l'identique après sinistres ou après démolition**

Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du code de l'urbanisme (devenu les

articles L111-15 et 23), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire sauf en cas de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques (PPRN).

#### 4. Définition relative aux constructions principales

Le terme « construction principale » désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation.

#### 5. Les règles applicables aux secteurs exposés au risque d'érosion et de submersion marines.

Dans l'attente du futur Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) en cours d'élaboration, il convient de se référer aux dispositions du Porter à Connaissance complémentaire (PAC) concernant les « principes réglementaires relatifs à la prise en compte du risque de submersion marine dans les documents d'urbanisme » adressé par la Préfecture de Charente-Maritime à la commune de Port-des-Barques par courrier en date du 28 septembre 2016 et annexé au présent dossier de PLU (pièce n°5.6).

#### 6. Dispositions applicables pour les éléments inventoriés au titre de l'article L123-1-5,III-2° du code de l'urbanisme (devenu les articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme).

Il convient de se référer au document 4.3. Ce dernier fixe des prescriptions générales ou précises en fonction des éléments ; L'objectif consiste à protéger et préserver les éléments de patrimoine.

Les dispositions d'ordre général :

- Les ensembles architecturaux identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que leur état global et aspect visuel ne sont pas compromis par les travaux envisagés.
- Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent être préservés en l'état. Ils ne peuvent faire l'objet de projet de constructions. Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction).
- Concernant les végétaux, le dessouchage des haies ou encore l'arrachage des arbres et plantations recensés est interdit. Cependant, des dérogations sont possibles dans des circonstances précises : mauvais état sanitaire, problématiques d'ordre fonctionnel (accessibilité à une parcelle), sécuritaire (visibilité...). La suppression des végétaux inventoriés donnera obligatoirement lieu à des replantations d'essences équivalentes sur le territoire.



## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone correspond au tissu bâti résidentiel principalement historique du bourg de la commune. Ainsi, elle recouvre majoritairement un bâti ancien particulièrement dense, où peuvent coexister les habitations avec des activités de commerce, de services, d'artisanat ou encore de bureaux.*

*La zone UA est partiellement exposée au risque de submersion marine. Il conviendra donc de se référer au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) qui s'impose au PLU.*

*Elle appartient également aux périmètres de protection des Monuments Historiques.*

*Elle comprend un secteur :*

- *Un secteur UAv correspondant au quartier de Villégiature à l'Ouest de la Presqu'île, quartier en espace proche du rivage de fort intérêt patrimonial ;*

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UA 2 et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) 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 ;
- b) Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, aux exploitations agricoles et forestières ;
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;
- d) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;
- e) Les carrières.

**2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).**

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous

réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

b) **Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires**, nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques et **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales.**

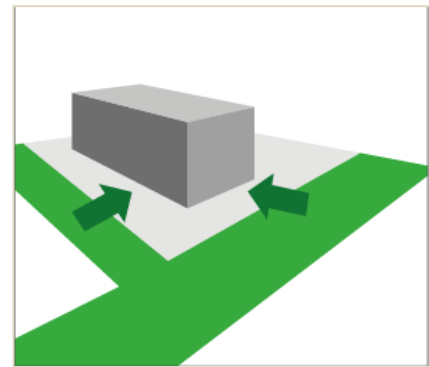
c) **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques**

## ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

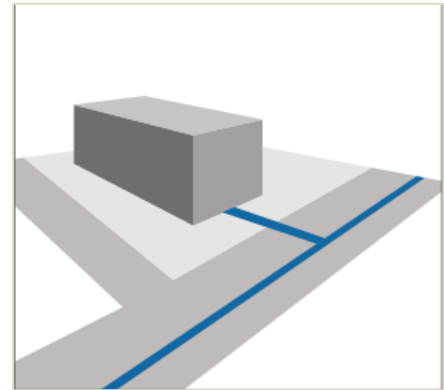
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

Dans tous les cas, les opérations favoriseront la préservation et (ou) la création de cheminements doux (à destination des piétons et des cycles) facilitant la mise en relation des quartiers.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.



### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. un débit de fuite maximum de 3 litres/seconde/hectare peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau d'eau pluvial ou d'un exutoire adapté. A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s/ha et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet avec la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.). En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant. Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

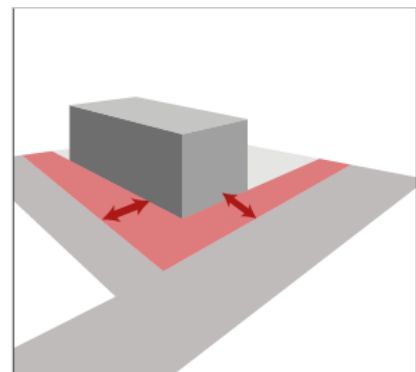
Non réglementé

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

### 1. Normes d'implantation

**Dans la zone UA**, les constructions au nu du mur de la façade, ou leurs extensions et annexes accolées doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes.



**Dans le secteur UA<sub>v</sub>**, les constructions devront s'implanter en retrait de l'avenue de l'île Madame au-delà de la limite des parcs et jardins repérés au plan de zonage.

### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées :

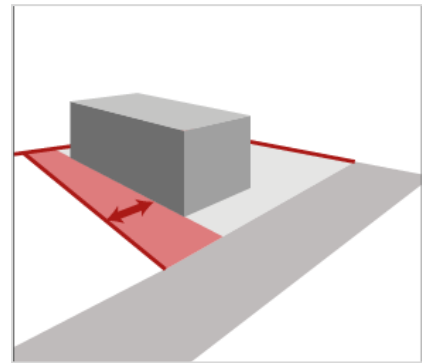
- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité routière, notamment à l'angle de deux voies
- b) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- c) Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue, à l'image de parcelles en drapeau ;
- d) Pour les piscines dont le bassin doit s'implanter en retrait minimum d'un mètre.
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons de fonctionnalité

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 1. Normes d'implantation

Dans la zone UA, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.

Dans le secteur UAv, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s). Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $R=H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.



### 2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :

- a) Pour l'extension dans la continuité de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques
- c) Pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- d) Pour les piscines dont le bassin doit s'implanter en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives ;
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

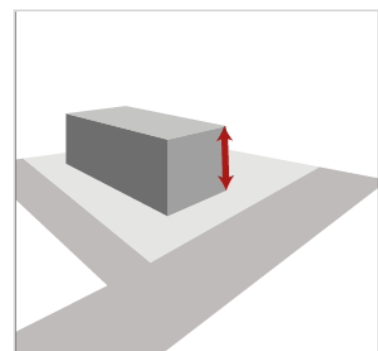
Non réglementé

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou au bas de l'acrotère.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.



## 2. Normes de hauteur

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder **6.00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des constructions annexes ne peut excéder **4.00 mètres** mesurés à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère

## 3. Dispositions particulières

Des hauteurs différentes peuvent être tolérées ou imposées :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine (implantée sur une parcelle adjacente) de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.), d'un équipement public ou d'un service d'intérêt collectif ;
- d) Pour les constructions et installations d'équipements publics ou de services d'intérêt collectif sous réserve de leur insertion dans le site
- e) **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5)..**

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, extensions ou rénovations doivent s'intégrer harmonieusement au paysage dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires est interdit.

### 1. Dispositions applicables aux constructions existantes

Les travaux d'entretien ou d'extension doivent être exécutés suivant les méthodes en adéquation avec leur époque de construction et avec les matériaux traditionnels ou en respectant un langage architectural contemporain.

D'une manière générale, il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :

- les percements,
- les matériaux de façades et les détails,
- les formes, matériaux et détails de toitures,
- les menuiseries et ferronneries,

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent ainsi respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit. Néanmoins, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit.

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.

Les ouvertures doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. En façades visibles du domaine public, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges.

Les volets battants et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes seront prohibées (se référer aux recommandations de l'annexe 2 du présent règlement).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :

- les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux d'origine.

**En outre, dans le secteur UAv,** lors de projet de réhabilitation ou d'extension il convient d'insister sur :

- la préservation des décrochements de façade ou de toiture
- le respect des pentes de toits, les débords prononcés et les éléments de charpente apparente
- le respect de la proportion des baies et le dessin des menuiseries
- le maintien des différences de matériaux soulignant les soubassements, les encadrements...
- la conservation de la polychromie entre les teintes d'enduits et les couleurs vives des menuiseries

## **2. Dispositions applicables aux constructions neuves**

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la



penne du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques naturelles des terrains et du bâti environnant. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Afin de garantir une unité et cohérence architecturale, elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (formes de toitures, couleur de façade, rythme et ordonnancement des ouvertures).

Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur par la teinte, sont interdites. Les tons vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres sont donc proscrits dans la zone UA et son secteur UAv. Les tons mélangés sont proscrits uniquement dans le secteur UAv.

Hormis dans le secteur UAv, les toitures seront de préférence à deux pans d'une pente comprise entre 28% et 32%. La couverture sera alors réalisée en tuiles de terre cuite creuses ou plates, posées sans ordre. Les tons vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres sont proscrits dans la zone UA et son secteur UAv, et les tons mélangés sont proscrits uniquement dans le secteur UAv.

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les enduits des façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Pour les façades sur rue, les percements, par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent être dans des proportions similaires à celles du bâti traditionnel existant de part et d'autre ou avoisinant, pour des constructions de type traditionnel :

- Les baies doivent être superposées et axées.
- En façades visibles du domaine public, les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges

Les volets et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes seront prohibées (se référer aux recommandations de l'annexe 2 du présent règlement).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

En outre, dans le secteur UAv, les constructions nouvelles, les extensions et annexes doivent affirmer leur cohérence avec l'architecture de l'environnement immédiat.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. La couleur des enduits et tuiles seront identiques à celles de l'habitation. Toutefois, les annexes en bois sont tolérées et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

### **3. Les clôtures**

Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité d'accès ou de visibilité).

Les clôtures sur voies publiques ou privées seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou grillage vertical. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.80 mètres.

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.80 mètre maximum, en maçonnerie enduite. Les enduits seront du même ton que l'habitation.

Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

En limites séparatives, les clôtures végétales constituées d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage sont tolérées.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois dans le cas de constructions en continuité de murs existant, une hauteur supérieure à celles imposées ci-dessus pourra être admise.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, il convient de veiller au libre écoulement des eaux et de se conformer aux dispositions des Plans de Prévention des Risques.

#### **4. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

#### **5. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux**

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales et de bureaux.

Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

#### **6. Architecture Contemporaine et Bioclimatique**

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la création architecturale contemporaine et les programmes d'architecture bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions des paragraphes 1 et 2. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

## 7. Les énergies renouvelables

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, de la manière la plus discrète possible.

Pour les constructions anciennes, leur impact doit être minime notamment depuis le domaine public et leur implantation se fera si possible hors façade sur rue ou sur les annexes. Les panneaux solaires seront intégrés dans l'épaisseur du toit.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

### 2. Règle

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum :

Pour une opération individuelle	<b>1 place par logement</b>
Pour une opération groupée	<b>1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements</b>

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de changement de destination, de réhabilitation, d'extension, le nombre de places exigibles est égal à l'accroissement des besoins générés.

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.**

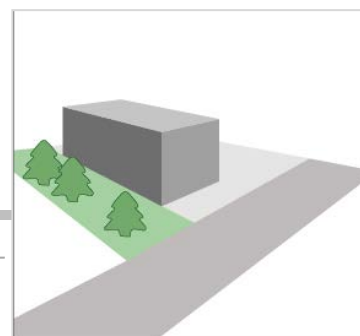
Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à une distance raisonnable de la construction et le reliant par un cheminement piéton répondant aux normes d'accessibilité.

La réalisation d'aires de stationnement perméables favorable à la régulation des eaux pluviales et à la création d'aires de stationnement dédiées aux deux-roues, sera privilégiée.

## ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être



aménagés en espace vert (enherbés) ou plantés d'arbres et en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se fera de manière à valoriser les cheminements doux lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local. Les plantations de haies monospécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

**Dans le secteur UAv**, les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surface de pleine terre...) à raison d'au moins 50 %.

**Pour les parcs, jardins et autres éléments de végétation inventoriés au titre de l'article L123-1-5, III, 2 du code de l'urbanisme :**

- Les parcs et jardins d'intérêt paysager identifiés au plan de zonage doivent être préservés en l'état. Ils ne peuvent faire l'objet de projet de constructions. Les murets clôturant ces jardins doivent également être conservés. En cas de restauration, il conviendra de respecter leurs caractéristiques originelles (matériaux, méthode de construction).
- Concernant les autres végétaux (arbres isolés et haies) le dessouchage des haies ou encore l'arrachage des arbres et plantations recensés est interdit. Cependant, des dérogations sont possibles dans des circonstances précises : mauvais état sanitaire, problématiques d'ordre fonctionnel (accessibilité à une parcelle) ou sécuritaire (visibilité de la voie...). La suppression des végétaux inventoriés donnera obligatoirement lieu à des replantations d'essences équivalentes sur le territoire.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UA 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extensions pavillonnaires qui se sont développées autour du bourg et des hameaux anciens.*

Cette zone est en partie exposée au risque de submersion marine. Il conviendra de se référer au Plan de Prévention des Risques.

Elle comprend un secteur UBp correspondant aux quartiers résidentiels sensibles du point de vue paysager (coteau dominant l'estuaire ou faisant face à l'océan...).

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles des bâtiments destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;
- d) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;
- e) 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.

**2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5)..**

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances et soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (ex : Boulangerie, Salon de coiffure...).
- b) La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement, sous

réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers.

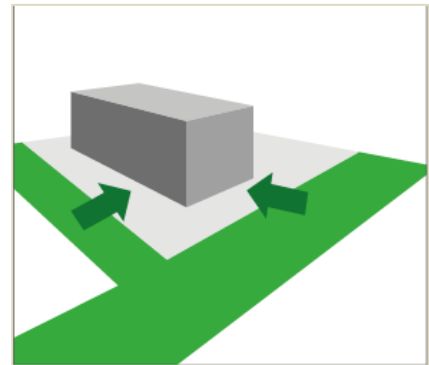
- c) **Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient temporaires**, nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ou aux fouilles archéologiques et **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales.**
- d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur insertion dans le site.
- e) **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5)..**

## ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

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

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures

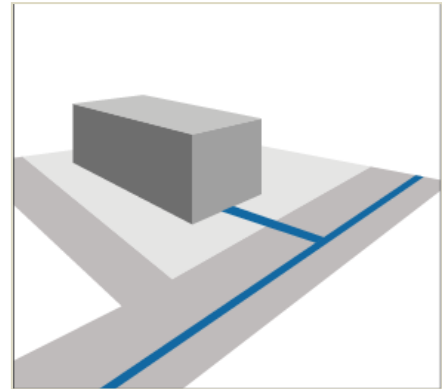
ménagères...).

Dans tous les cas, les opérations favoriseront la préservation et (ou) la création de cheminements doux (à destination des piétons et des cycles) facilitant la mise en relation des quartiers.

## ARTICLE UB 4 – RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.



### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales par infiltration. Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s/ha et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura

la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### 3. Réseaux divers

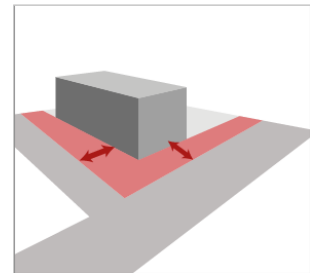
La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER

1. Dans la zone UB, les constructions au nu du mur de la façade, ou leurs extensions et annexes accolées, doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.



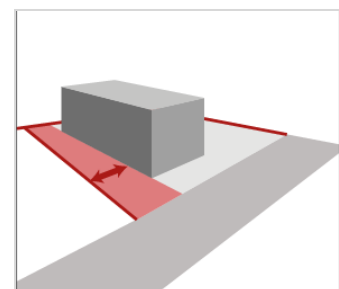
### 2. Les dispositions particulières

Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, le retrait peut être imposé
- b) Pour les piscines dont le bassin doit être implanté en retrait minimum d'un mètre.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- d) Lorsque la nouvelle construction s'implante dans la continuité ou l'alignement de constructions existantes sur des parcelles adjacentes implantés à moins de 3 mètres.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres.



### 2. Les dispositions particulières



Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées pour :

- a) Les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont l'implantation est libre.
- b) Les piscines dont le bassin doit être implanté en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

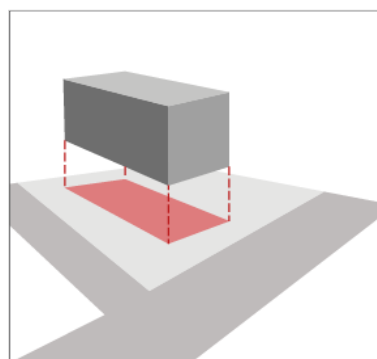
## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de limite.

Dans le secteur UBp, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

Ce pourcentage ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.



## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

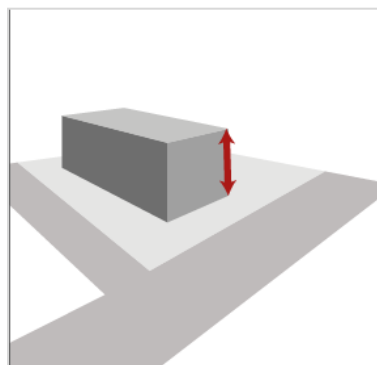
En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 2. Normes de hauteur

**Dans la zone UB**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **7.00 mètres** (R+1+comble) mesurés à l'égout du toit. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **4.00 mètres**.

**Dans le secteur UBp**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **6.00**. La hauteur des annexes isolées ne peut excéder **3.50 mètres**.

### 3. Dispositions particulières



Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées ou imposées :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine (implantée sur une parcelle adjacente) de plus grande hauteur notamment en cas de pente ;
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5)..**

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Pour la construction principale comme pour les annexes et les dépendances, l'emploi de matériaux précaires est interdit.

### 1. Dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions neuves

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques naturelles des terrains et bâti environnant. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Afin de garantir une unité et cohérence architecturale, elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (formes de toitures, couleur de façade, rythme et ordonnancement des ouvertures).

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les enduits des façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Pour les façades vues de l'espace public, les baies doivent être superposées et axées et les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges.

Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes sont prohibées (se référer aux recommandations de l'annexe 2 du présent règlement).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

Pour les constructions principales, les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel du secteur par la teinte, sont interdites. Les toitures seront de préférence à deux pans d'une pente comprise entre 28% et 32% avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes. La couverture sera alors réalisée en tuiles de terre cuite creuses ou plates, de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noires, anthracites et teintes sombres), posées sans ordre.

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

## 2. Les clôtures

Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité d'accès ou de visibilité).

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage vertical. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.60 mètres.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.60 mètre maximum, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront du même ton que l'habitation.
- Soit d'une haie composée d'essences locales ( se référer à l'annexe 1 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

Dans tous les cas, les murs seront enduits sur les deux faces.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois dans le cas de constructions en continuité de murs existant, une hauteur supérieure à celles imposées ci-dessus pourra être admise.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. Dans le cas de murs enduits, la mise à nu des moellons est interdite. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

Dans les secteurs exposés au risque de submersion, il conviendra de veiller au libre écoulement des eaux et de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

Pour les clôtures au contact de terrains non bâtis de la zone A ou N, il conviendra de privilégier la haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. **Le mur plein est interdit.**

## 3. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

## 4. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales et de bureaux.

Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

## 5. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la création architecturale contemporaine et les programmes d'architecture bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions du paragraphe 1. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.

## 6. Les énergies renouvelables

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, de la manière la plus discrète possible.

# ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

## 1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **en dehors des voies ouvertes à la circulation publique**.

## 2. Règle

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum :

Pour une opération individuelle	<b>2 places par logement</b>
Pour une opération groupée	<b>2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements</b>

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de changement de destination, de réhabilitation, d'extension, le nombre de places exigibles est égal à l'accroissement des besoins générés.

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à une distance raisonnable de la construction et le reliant par un cheminement piéton répondant aux normes d'accessibilité.

La réalisation d'aires de stationnement perméables favorables à la régulation des eaux pluviales et à la création d'aires de stationnement dédiées aux deux-roues sont encouragées.

### 3. Les dispositions complémentaires

#### a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places, définit plus haut pour chaque type de construction.

#### b) Dispositions particulières

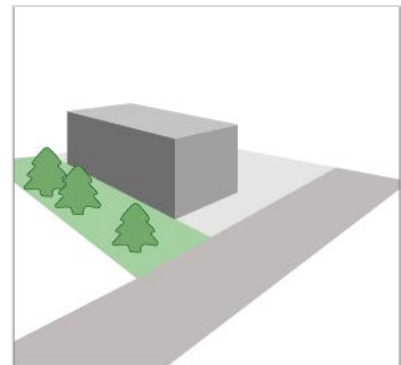
Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surface de pleine terre végétalisée, toitures végétalisées...) à raison d'au moins 20 %.

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

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se fera de manière à valoriser les cheminements doux lorsqu'ils existent.



Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (se référer à la liste en annexe 1 du présent règlement). Les plantations de haies monospécifiques sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (cf. l'annexe N° 1 du présent règlement).

### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

### ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

### ARTICLE UB 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est principalement vouée à l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec les zones d'habitat résidentiel.

La zone UX identifie une zone artisanale communale dont les lots sont tous viabilisés, il s'agit de la zone d'activités de la Grande Echelle.

Cette zone figure dans les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes devront être respectés.

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

Dans la zone UX, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- b) Les constructions nouvelles à vocation industrielle, commerciale et de services
- c) Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier et à l'habitat
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- f) Les dépôts de déchets de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée pour le tri sélectif ;
- g) Les carrières

### ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone UX et ses secteurs, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site.
- b) La construction, la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements dits « SEVESO » et sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou

techniques (ex : construction, réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

## ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). **Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à 4 mètres.** Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 2. Voirie

Les terrains doivent être **desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions** qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

## ARTICLE UX 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation

nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

### **b) Eaux pluviales**

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales par infiltration. Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s/ha et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### **3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non-réglémenté.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER**



1. Les constructions principales au nu du mur de façade, ou des extensions de constructions (et annexes accolées) doivent être implantées **en retrait minimum de :**

- **10 mètres des limites d'emprises du chemin de la Grande Echelle**

- **3 mètres** à partir de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...) leur implantation est libre.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**1. Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 3 mètres** des limites séparatives.

2. Toutefois, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...) leur implantation est libre.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non-réglémenté.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain à son état précédant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au faitage ou au haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse c'est-à-dire la hauteur absolue (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

**2. La hauteur des constructions à usage d'activités économiques, mesurée du sol naturel ne peut excéder 7 mètres au faitage ou au haut de l'acrotère;**

### **3. Dispositions particulières**

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées ou imposées :

- a) Pour les superstructures indispensables au bon fonctionnement des activités en place, notamment industrielles (cheminées...);
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux divers

- c) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Constructions à usage d'activités économiques

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Il convient de rechercher des volumes simples et des formes épurées, ainsi qu'une implantation cohérente recherchant une performance thermique. Tout pastiche et imitation de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

- a) Les matériaux utilisés pour les façades seront du bardage bois ou bardage métallique à lame verticale; L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- b) Le nombre de couleurs apparentes du bâtiment (hors enseigne) est limité à deux afin de préserver une harmonie visuelle. Les couleurs de revêtements extérieurs trop vives sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architectoniques.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que pour les constructions annexes ; si les façades sont traitées en bardage, celui-ci doit descendre jusqu'au sol.
- d) les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- e) Les toitures terrasses sont autorisées ;
- f) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale influant sur la qualité de la construction, nécessitant la recherche de la meilleure intégration possible..

### 2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. **La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives.**

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. **Les murs-bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits**, quelle que soit leur hauteur. Il sera préféré l'emploi d'un grillage de couleur foncée. Les clôtures au contact de zones agricoles ou naturelles seront obligatoirement doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1).

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions **doit**

être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Une mutualisation peut s'opérer en fonction du fonctionnement des activités dans la zone.

Réglementation du nombre de places minimum de stationnement pour les constructions nouvelles	
Construction à usage ou artisanal	1 place est exigée pour deux emplois, indépendamment des besoins propres au fonctionnement de l'activité.

Le nombre de places nécessaires pour chaque nouvelle construction, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de destination ou de démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de place de stationnements sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf. En cas d'une extension non-couplée à un changement de destination, le nombre de place de stationnement sera calculé sur la nouvelle surface de plancher créée.

## 2. Dispositions complémentaires

- a) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul opéré en application du paragraphe n° 1 de l'article UX 12 pour chaque type de construction.
- b) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (surface de pleine terre végétalisée, toitures végétalisées...) à raison d'au moins 20 %. Il conviendra de respecter les principes des orientations d'aménagement et de programmation relatifs aux plantations en frange.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 4 emplacements. Leur aménagement donne priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet doit valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation composé d'essences locales.

Les arbres et arbustes sont choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 1 du présent règlement. Les haies mono spécifiques sont interdites et les espèces végétales considérées comme invasives doivent être proscrites.

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non-réglémenté.

## **ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UX 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux activités d'hébergement touristique plus précisément à la restructuration d'un parc résidentiel de loisirs, pour une clientèle qui ne peut y élire domicile.*

*Ce secteur est exposé au risque de submersion marine.*

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

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UK 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, aux services, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'habitat
- c) Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).

### ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières :

- a) Les campings et les parcs résidentiels de loisirs sous réserve de respecter les normes en vigueur relatives à ces activités et d'une bonne insertion paysagère
- b) Les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles soient mises en place dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs.
- c) Si elles sont strictement liées aux activités autorisées dans la zone et s'insèrent correctement à leur environnement, les extensions des constructions existantes dans les limites de 30% d'emprise au sol supplémentaire comparé à celle constatée à la date d'approbation du présent PLU.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...) sous réserve de leur insertion dans le site

2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).

## ARTICLE Uk 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (leur largeur doit être supérieure ou égale à **3.50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

## ARTICLE Uk 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

## 2. Assainissement

### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

### b) Eaux pluviales

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales par infiltration. Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s/ha et pour les opérations inférieures ou égales à 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 1l/s.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## 3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## ARTICLE Uk 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## **ARTICLE Uk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER**

1. Toute construction ou installation doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.
2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :
  - a) A l'intérieur même du camping ou du parc résidentiel de loisirs, l'implantation est libre vis-à-vis des voies internes
  - b) Pour la restructuration, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes implantées différemment
  - c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...).

## **ARTICLE Uk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions ou résidences mobiles de loisirs, terrains compris, ou installations seront implantées en retrait minimum d'un mètre des limites séparatives
2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour :
  - a) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les prescriptions du présent PLU.
  - b) Toutefois, cette norme peut être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...).

## **ARTICLE Uk 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Uk 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE Uk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Normes de hauteur : **La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit.**
2. Toutefois, cette norme peut être différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...)
3. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5)..**



## ARTICLE Uk 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains naturels et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique ou d'équipements publics exemplaires en matière d'architecture et d'environnement.

### 2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi de matériaux précaires et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Les couleurs devront conservées un caractère neutre pour faciliter l'insertion des bâtiments dans le site.

### 3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction et d'installations mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

### 4. Les clôtures

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de grillages métalliques de couleur sombre, doublés de haies vives (essences locales). La hauteur maximale des clôtures le long des voies et emprises publiques ne devra pas excéder 1.80 mètres.

## ARTICLE Uk 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et des activités admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des activités en présence doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

## ARTICLE Uk 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux »

lorsqu'ils existent.

Les franges notamment le long de l'avenue de l'île Madame seront également plantées comme le prévoit le plan de zonage.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uk 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE Uk16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées pour tenir compte de leurs caractéristiques fonctionnelles notamment.*

*Elle est partiellement exposée au risque de submersion marine.*

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

#### 1. Sont interdits :

- a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'artisanat, à l'habitat et à l'hébergement hôtelier.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve :

- a) **Les bureaux et les entrepôts sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif** (administratifs, touristiques, culturels, sportifs ou éducatifs...).
- b) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone
- c) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils répondent à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : réserve d'eau), et qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).

### ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (leur largeur doit être supérieure ou égale à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile...

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

## **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

Dans tous les cas, les opérations favoriseront la préservation et (ou) la création de cheminements doux (à destination des piétons et des cycles) facilitant la mise en relation des quartiers.

## **ARTICLE UE 4 - RÉSEAUX DIVERS**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire, conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet.

Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

#### **b) Eaux pluviales**

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (principe gestion à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau sur l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement et après stockage préalable dont le débit de fuite sera assuré soit par liaison au réseau collectif si il existe (dans ce cas, le débit maximal accepté en limite de la parcelle ou de l'opération sera de 3 litres/seconde/hectare) ; soit par infiltration de préférence par mode alternatif.

A titre dérogatoire, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### **3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER**

**1. Les constructions nouvelles**, devront être implantées **soit à l'alignement soit en retrait minimum de 5 mètres à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

### **2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :

- a) Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment

- b) Si l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière (visibilité), alors la construction devra impérativement s'implanter en retrait
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter soit en limite soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

### **2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent toutefois être tolérées ou imposées :

- a) Pour l'extension de constructions existantes implantées différemment
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **2. Normes de hauteur**

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel ne peut excéder **8 mètres à l'égout du toit** ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

### **3. Dispositions particulières**

Une hauteur différente peut toutefois être tolérée ou imposée :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés aux réseaux divers (notamment : électricité, téléphonie et télécommunications...)
- c) **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5)..**

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

### 1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains naturels et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes de création contemporaine ou bioclimatique ou d'équipements publics exemplaires en matière d'architecture et d'environnement.

### 2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

### 3. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

**L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules est déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique, du regroupement de différents équipements sur le même site. Les places de stationnements peuvent ainsi être mutualisées.

Toutes les constructions nouvelles recevant du public devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes.

### 2. Les dispositions complémentaires

#### **a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés**

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

#### **b) Dispositions particulières**

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, pourront être imposées par l'autorité administrative.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**Les terrains d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces libres non imperméabilisés (espaces verts) à raison d'au moins 20 %.**

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se réalisera de manière à valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements « doux » lorsqu'ils existent.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1 du présent règlement).

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UE 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. La réalisation de fourreaux nécessaires aux réseaux de télécommunications se fera en souterrain, pour des raisons paysagères et techniques.



## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des secteurs partiellement équipés dans le bourg qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUa, correspond à des terrains complètement enclavés dans la zone résidentielle et qui devront être aménagés à l'occasion d'une seule opération d'ensemble. Ces secteurs présentent une vocation à dominante résidentielle.
- Le secteur 1AUb identifie des terrains formant un ensemble plus conséquent, il est voué à davantage de mixité notamment sociale que le secteur 1AUa et pourrait s'aménager en plusieurs opérations ou tranches successives.

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions de maisons d'habitation isolées** ou les constructions qui ne sont pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels résultant d'opérations successives ou correspondant à une dernière tranche de travaux.
- b) Les constructions à usage d'activités **industrielles et d'entrepôts** ;
- c) Les constructions à usage **d'exploitation agricole et forestière** ;
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois ;
- e) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif ;
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage ;
- h) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage et la vocation résidentielle de la zone ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- i) Les carrières.
- j) Dans le secteur 1AUa, sont en outre, interdites les constructions à vocation artisanale et commerciale

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
  - qu'elles respectent une densité moyenne telle qu'indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
  - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
  - Dans le secteur 1AUb, que le programme des opérations intègre 20% de logements locatifs sociaux
- b) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration, sous réserve de leur maintien dans ce classement initial et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol temporaires sous réserve qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone, aux infrastructures, et que soient adoptées des précautions préalables pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte à la qualité des sites.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur intégration dans le site.
- e) Les dépôts et stockages sous réserve qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone, ainsi que les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.

## ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures

ménagères, etc.

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

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.

## 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- a) Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum et **6 mètres maximum** pour les voies en double sens ;
- b) Largeur de chaussée de **2.50 mètres** minimum et **4 mètres maximum** pour les voies en sens unique dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules des services pour la sécurité incendie, la collecte des ordures ménagères...

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Les opérations favoriseront la préservation et/ou la création de cheminements doux facilitant la mise en relation des quartiers.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses devront alors répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...) et se prolonger d'un cheminement doux.

## ARTICLE 1AU 4 – RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Dans la zone d'assainissement collectif toute construction ou installation devra évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et de sa capacité.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

## **b) Eaux pluviales**

Tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements piétons, parkings...) doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales. Toutes les eaux pluviales issues de ces aménagements devront être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur (puisard, noue d'infiltration...), dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau issus de l'unité foncière et du bassin versant amont naturel sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et proportionnés à l'opération.

Chaque opération d'urbanisation, quelque soit son importance, devra disposer d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales par infiltration. Sous réserve d'une bonne perméabilité des sols, les ouvrages d'infiltration doivent être privilégiés à l'appui de justifications techniques en fonction de la nature des sols (sondages et essais de perméabilité) et de l'espace disponible. A titre dérogatoire, un rejet régulé peut être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire de réseau (collecteurs / fossés). Pour les opérations de plus de 0.5ha, le débit de fuite autorisé sera de 3l/s/ha.

Dans tous les cas précités, les ouvrages pluviaux (rétention, infiltration et/ou traitement) doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## **3. Réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions principales, au nu du mur de façade, doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées.

### **2. Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- b) Pour les piscines dont le bassin doit être implanté en retrait minimum d'un mètre.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...),

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait minimum de 3 mètres.

### **2. Dispositions particulières**

Toutefois, des implantations différentes peuvent être tolérées ou imposées pour :

- a) Les annexes et dépendances de moins de 20m<sup>2</sup> dont l'implantation est libre
- b) Les piscines dont le bassin doit être implanté en retrait minimum d'un mètre.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **2. Normes de hauteur**

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **7,00 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère (R+1+combles)** et celle des annexes **4 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère**.

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions principales ne peut excéder **9,00 mètres à l'égout du**

toit ou au bas de l'acrotère (R+2) et celle des annexes 4 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

#### 4. Dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées ou imposées :

- a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif divers

### ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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.

L'emploi de matériaux précaires (tôles ondulées...) et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit tant pour les constructions principales que les annexes et clôtures.

#### 1. Dispositions applicables aux nouvelles constructions

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain. Les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières) inadaptées aux caractéristiques du relief du terrain sont interdites.

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une harmonie des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques naturelles des terrains et bâti environnant. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale. Afin de garantir une unité et cohérence architecturale, elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (formes de toitures, couleur de façade, rythme et ordonnancement des ouvertures).

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les enduits des façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.

Pour les façades vues de l'espace public, les baies doivent être superposées et axées et les fenêtres doivent être toujours plus hautes que larges.

Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs neutres sont à privilégier et les couleurs vives et incongrues prohibées (se référer aux recommandations de l'annexe 2 du présent règlement).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

En cas de toiture en tuiles, elles devront s'apparenter pas au style traditionnel du secteur par la teinte. Les toitures seront de préférence à deux pans d'une pente comprise entre 28% et 32% avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes. La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite creuses ou plates, de tons mélangés (sauf vieilliss, brunis, noires, anthracites et teintes sombres), posées sans ordre.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

## 2. Les clôtures

Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité d'accès ou de visibilité).

Les clôtures sur voies publiques ou privées seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètres, surmonté d'un barreaudage ou d'un grillage vertical. La hauteur totale ne pourra pas excéder 1.60 mètres.
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 1.60 mètre maximum, en maçonnerie enduite sur les deux faces. Les enduits seront du même ton que l'habitation.
- Soit d'une haie composée d'essences locales ( se référer à l'annexe 1 du présent règlement) doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

## 3. Eléments divers

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

Les coffrets techniques (compteurs électriques, eau...) susceptibles d'être posés en façade seront intégrés au mur ou dissimulés derrière un volet en bois peint de couleur de la maçonnerie ou des volets.

Pour les climatiseurs ou pompes à chaleur, leur implantation doit être la plus discrète possible depuis le domaine public.

## 4. Les constructions à usage commercial, artisanal ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales et (ou) artisanales et de bureaux.

Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de partie qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

## 5. Architecture Contemporaine et Bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la création architecturale contemporaine et les programmes d'architecture bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions du paragraphe 1. Cela peut s'appliquer dans le cadre de constructions nouvelles, d'extensions ou de réhabilitations.



## 6. Les énergies renouvelables

Les équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront ainsi être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et devront être implantés en cohérence avec la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, de la manière la plus discrète possible.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 1. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 2. Règle

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum :

Pour les logements de type T4, T5 et plus	2 places par logement + 1 place banalisée pour 3 logements
Pour les logements de type T3, T2 et moins	1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou sur tout autre terrain situé à distance raisonnable de la construction et le reliant par un cheminement piéton répondant aux normes d'accessibilité.

**Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement**, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement automobile conformément à la nouvelle destination de la construction.

La réalisation d'aires de stationnement perméables favorables à la régulation des eaux pluviales et la création d'aires de stationnement dédiées aux deux-roues sont encouragées.

### 3. Les dispositions complémentaires

#### a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places, définit plus haut pour chaque type de construction.

#### b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés et convenablement entretenus.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements afin d'en rompre monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se fera de manière à valoriser les cheminements doux lorsqu'ils existent et seront conformes aux orientations d'aménagement et de programmation.

Toute opération (groupée comme le lotissement ou individuelle) devra présenter un minimum de **10% d'espaces verts**.

Les espaces verts au sein des opérations d'aménagement d'ensemble pourront être aménagés sous forme :

- a) De sur-largeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie)
- b) De placettes et/ou de parcs
- c) De fronts boisés et/ou de haies

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins d'orage devront être végétalisés. Tous les dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus devront s'insérer harmonieusement à leur environnement.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations mono spécifiques sont interdites (cf. l'annexe N° 1 du présent règlement).

## ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2°- Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

## ARTICLE 1AU 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise ou encadre strictement toutes les occupations et utilisations du sol qui ne leur sont pas directement nécessaires.*

La zone A comprend un secteur :

- Un secteur Ap d'intérêt paysager (frange urbaine, espace proche du rivage...);

### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites** tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article A2 ainsi que les occupations et utilisations du sol ci-dessous énoncées :

- a) Dans le secteur Ap, les carrières et les parcs photovoltaïques au sol

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone A et son secteur Ap, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

**a) Les constructions, installations nouvelles à condition :**

- qu'elles soient **nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ou dans le prolongement de l'activité agricole** (c'est-à-dire pour une activité dans le prolongement de l'acte de production et exercée sur le site d'exploitation).
- qu'elles soient implantées **en continuité des zones urbanisées des agglomérations ou des villages**. Peuvent toutefois déroger à cette disposition en dehors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées lorsqu'elles sont autorisées par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère
- de plus, pour la construction d'habitation, que la présence permanente de l'exploitant sur site soit justifiée

- b) Les extensions des constructions agricoles existantes** qui ne constituent pas une extension de l'urbanisation sous réserve de respecter le régime des installations classées pour l'environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental.

- c) Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes : L'extension ou les annexes réalisées en une ou plusieurs fois, ne doivent pas excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire comparée à celle constatée à la date d'approbation du PLU et un plafond de **60m<sup>2</sup> au total**.

- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
- qu'elles soient liées à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...)
  - qu'elles s'implantent en continuité des agglomérations ou des villages ou ne constituent pas une extension de l'urbanisation
  - qu'elles ne mettent pas en cause la vocation agricole de la zone.
- e) La mise aux normes des bâtiments agricoles à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs réglementaires (ex : fouilles archéologiques) ou techniques (ex : construction, réserve d'eau), sous réserve qu'ils soient **liés aux occupations du sol autorisées** dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
2. **En outre, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage**, en vertu de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

## ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Aucun nouvel accès ne sera toléré depuis la RD 225 entre l'entrée du Maréchat et la limite de commune.

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

**En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif**, ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement autonome ou groupé est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ainsi, les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite maximum de 3 litres/seconde/hectare peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### 3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimum de **5 mètres** par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées ou tolérées sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :

- a) Pour l'extension en continu d'une construction existante ne respectant pas les normes ci-dessus et que cela ne génère pas de gêne pour la circulation.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**

2. Toutefois, des implantations différentes pourront être imposées ou tolérées :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées

## ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans la zone A.

Dans le secteur Ap, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30% de la superficie du terrain**.

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### **2 . Norme de hauteur**

**Dans la zone A :**

- a) Dans la zone A, la hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder 9 mètres au faitage ou au point le plus haut de la construction.
- b) Dans le secteur Ap, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage ou au point le plus haut de la construction.
- a) Dans la zone A comme dans le secteur Ap, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

### **3. Dispositions particulières**

**Toutefois, des hauteurs différentes pourront être tolérées ou imposées :**

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.
- b) En cas d'extension d'un bâtiment existant implanté en discontinuité de l'agglomération ou des villages, il conviendra de conserver la hauteur absolue du bâtiment d'origine sans possibilité de l'augmenter sauf en cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur insertion dans le site.
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc) sous réserve de leur insertion dans le site.



## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages et faciliter leur intégration paysagère (se référer à l'annexe 3 du présent règlement).

### Les bâtiments à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment et ne pas s'implanter sur les lignes de crêtes.

#### *Toitures :*

La pente sera de préférence comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture pour les toitures en tuiles. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les toitures en tuile seront de des tons sombres et mâts pour les autres matériaux.

#### *Murs et façades :*

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en bardage bois ou métallique à lame verticale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs claires sont à proscrire (se référer à la palette annexée au présent règlement). Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement naturel des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

### Les bâtiments à usage d'habitation

Les constructions nouvelles et les extensions doivent présenter une composition architecturale et un aspect extérieur en harmonie avec le bâti existant environnant.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit s'accompagner de la réalisation de deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Dispositions générales**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet se fera de manière à valoriser les cheminements doux lorsqu'ils existent.
- c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).
- d) Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (cf. l'annexe n°1 du présent règlement). Les plantations de haies monospécifiques sont interdites. L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

### **2. Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5,III, 2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage**

- a) Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.
- b) Le dessouchage des haies recensées est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal

### **3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant au sein du plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1° Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

2° Les constructions neuves, devront être conformes en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE A 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Aor

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.*

*La zone Aor correspond aux parcs conchylicoles de la commune qui nécessitent la proximité du rivage et qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager (site classé pour la zone des Fontaines, ZNIEFF...).*

*D'ailleurs, elle correspond à des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables de la loi littoral).*

*Enfin, cette zone est intégralement exposée au risque de submersion marine faisant l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR) en cours de révision.*

### ARTICLE Aor 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdites** tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Aor 2 ainsi que les suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les changements de destination des constructions existantes en habitation

2. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).**

### ARTICLE Aor 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Dans la zone Aor dans son intégralité, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) :**

- a) **Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;**
- b) **Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;**
- c) **Les réfections des bâtiments existants et les extensions limitées des bâtiments nécessaires à**

l'exercice de l'activité conchylicole.

- d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les installations et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques et qu'ils respectent les réglementations sanitaires en vigueur.
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- f) **Les aménagements mentionnés ci-dessus aux alinéas a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.**
- g) Dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ils ne pourront être autorisés qu'après enquête publique. Quant aux aménagements légers mentionnés à l'article R. 121-5 qui ne sont pas soumis à enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, ils feront l'objet d'une mise à disposition du public organisée par un arrêté de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation du projet.
2. **De plus, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage**, en vertu de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
3. **Enfin, dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document(annexe n°5).**

## ARTICLE Aor 3 – ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection

civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE Aor 4 – RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

**En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif**, ou dans l'attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement non collectif est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ainsi, les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets. En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite maximum de 3 litres/seconde/hectare peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé. Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### 3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE Aor 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aor 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains **et des constructions avoisinantes**.

#### **ARTICLE Aor 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains **et des constructions avoisinantes**. Les constructions ne pourront pas s'implanter en continuité des deux limites latérales.

#### **ARTICLE Aor 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aor 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aor 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Norme de hauteur

La hauteur des constructions à usage d'activité ne peut excéder **6 mètres** au faitage ou au point le plus haut de la construction.

## 2. dispositions particulières

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être tolérées :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus mais ne pourra être augmentée ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de leur insertion dans le site ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc) sous réserve de leur insertion dans le site.
- e) **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).**

## ARTICLE Aor 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, extensions ou rénovations doivent s'intégrer harmonieusement au paysage dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Le volume des constructions doit conserver des proportions raisonnables par rapport au site et aux constructions environnantes.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour permettre aux constructions de s'insérer au mieux et se fondre dans le paysage (matériaux mats...).

Pour la construction principale comme pour les dépendances, l'emploi de matériaux précaires ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse...) est interdit.

Les matériaux naturels (bois, pierre...) doivent être utilisés en priorité pour l'enveloppe extérieure des constructions.

Pour les cabanes le long du boulevard de la Charente, il convient de se référer aux recommandations de l'annexe 4 du présent document.

## ARTICLE Aor 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les secteurs de bâti regroupé à proximité immédiate des bords des chenaux et du littoral, cette



exigence peut ne pas être appliquée qu'elle est rendue impossible pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme.

#### **ARTICLE Aor 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies arbustives, les arbres de haute tige et plantations spécifiques, ainsi que les talutages qui accompagnent voies et fossés doivent être conservés au maximum possible.

Pour les nouvelles plantations, les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (cf. l'annexe n°1 du présent règlement). L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Aor 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour toutes les constructions, il est recommandé de privilégier un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

#### **ARTICLE Aor 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances (zone inondable), d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs des jardins et des boisements.*

*Elle comprend par ailleurs plusieurs secteurs :*

- *Un secteur Nsp pour tenir compte des installations liées et nécessaires au service public portuaire ;*
- *Un secteur Nsn pour tenir compte de l'école de voile ;*
- *Un secteur Nk pour tenir compte de l'hôtellerie de plein air : Nk pour le camping municipal ;*
- *Un secteur Nt pour tenir compte des installations liées au tourisme et aux loisirs (front d'estuaire) ;*

*Elle est partiellement exposée au risque de submersion marine, relève ponctuellement du régime des espaces proches du rivage dont la limite est définie au plan de zonage et est partiellement concernée par la bande des 100 mètres en dehors des zones urbanisées et en amont de la limite transversale du littoral.*

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

1. **Sont interdites** tous types de constructions, installations... autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2 ainsi que les annexes non accolées.
2. **Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).**

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. **Dans la zone N :**
  - a) Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
  - b) Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
    - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
    - o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de leur insertion paysagère.
  - d) **Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées** dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes : L'extension ou les annexes réalisées en une ou plusieurs fois, ne doivent pas excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire comparée à celle constatée à la date d'approbation du PLU et un plafond de **60m<sup>2</sup> au total**.
  - e) **Les affouillements et exhaussements** à condition qu'ils soient temporaires, nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et **sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus et ne détériorent pas l'écoulement des eaux pluviales**.
  - f) Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier... sous réserve de leur insertion paysagère.
2. **En outre dans le secteur Nt**, sont autorisés, les aménagements et installations légères liées aux activités de tourisme et/ou de loisirs de plein air, les constructions liées à l'accueil du public (bloc sanitaire) ainsi que des constructions à vocation commerciale démontables et temporaires de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Est également toléré l'extension des constructions existantes (office du tourisme) sous réserve de ne pas dépasser 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire comparée à celle constatée à la date d'approbation du présent PLU.
- En outre, dans l'attente de l'approbation du PPRL il convient de respecter les dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent PLU.
3. **Dans le secteur Nsp**, sont seuls autorisés les installations et les aménagements (ex : local technique) en lien avec l'activité portuaire sous réserve **de leur nombre limité, que l'emprise au sol des nouvelles constructions soit inférieure à 15m<sup>2</sup> et dans l'attente de l'approbation du PPRL, qu'ils soient conformes aux dispositions du PAC complémentaire relatif au risque de submersion marine annexé au présent PLU. Les affouillements sous réserve qu'ils soient nécessaires aux installations pour le traitement des eaux sont également tolérés.**
4. **Dans le secteur Nsn**, conformément à l'article L146-4-III du code de l'urbanisme sont seules autorisées les installations, les constructions et les extensions limitées des constructions nécessaires aux services publics ou aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, en l'occurrence l'école de voile déjà en place, sous réserve de leur insertion paysagère et **dans l'attente de l'approbation du PPRL, du respect des dispositions du PAC relatif au risque de submersion marine annexé au présent PLU.**
5. **Dans le secteur Nk**, sont seuls autorisées le camping-caravaning, le stationnement de caravanes, des résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisir, l'entretien, la mise aux normes et l'extension limitée à moins de 30 % d'emprise au sol supplémentaire (comparée à celle constatée à la date d'approbation du présent PLU) des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping incluant les équipements communs et services qui y sont liées le tout (dans l'attente du PPRL), sous réserve de respecter les dispositions du PAC relatif au risque de submersion marine annexé au présent document. En outre, conformément à l'article L146-4-III du code de l'urbanisme, dans la partie appartenant à la bande des 100 mètres, sont seuls autorisés le camping et le caravaning comme mode d'hébergement (excluant toute implantation d'habitation légère de loisirs ou de résidence mobile). Aucun nouvel emplacement, ni extension des bâtiments existants ne sera toléré dans la bande des 100 mètres.

## ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Aucun nouvel accès ne sera toléré depuis la RD 225 entre l'entrée du Maréchat et la limite de commune.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

### 2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## ARTICLE N 4 - RÉSEAUX DIVERS

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les

travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **b) Eaux pluviales**

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les cas, l'aménageur devra s'assurer de la compatibilité du projet à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, etc.)

Les aménagements doivent être autonomes en matière de gestion des eaux pluviales (gestion à la parcelle). En cas d'impossibilité technique ou d'interdiction réglementaire, un débit de fuite de 3l/s/ha maximum peut être autorisé, sous réserve d'existence d'un réseau pluvial.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage de rétention étanche avec rejet régulé.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

Tous ces aménagements devront être accompagnés de mesures d'insertion paysagère.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### **3. réseaux divers**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

1. Toute construction doit s'implanter :

- En retrait **minimum de 10 mètres des limites de la Route Départementale 125 sur sa portion de la limite de commune à l'entrée du Maréchat.**
- **En retrait minimum de 3 mètres** des limites des autres voies et emprises publiques.

2. Toutefois, il existe des dispositions particulières sous réserve de ne pas constituer de gêne pour la

circulation :

- a) Dans le secteur Nt, dès lors que leur implantation respecte un parti d'aménagement visant à valoriser le front d'estuaire, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et limites d'emprises publiques
- b) Pour l'extension dans l'alignement ou dans la continuité d'une construction existante implantée différemment
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Dans la zone N et ses secteurs, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Toutefois, des normes d'implantation différentes peuvent être tolérées ou imposées :
  - a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
  - b) Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

### 1. Norme :

Dans la zone N, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur Nk, l'emprise au sol est limitée à 20 % de l'unité foncière.

Dans le secteur Nt et Nsp, l'emprise au sol est limitée à 10 % de l'unité foncière.

Il convient également de se référer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRN et PAC complémentaire annexé au présent document).

### 2. Dispositions particulières :

Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants qui conservent leur volume initial.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Norme de hauteur :**

- a) Dans la zone N, la hauteur des constructions ne peut excéder 6.00 mètres, mesurée à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.
- b) Dans le secteur Nsn, la hauteur des constructions ne peut excéder 5.50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère
- c) Dans le secteur Nk, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère
- d) Dans le secteur Nt et Nsp, la hauteur des constructions ne peut excéder 2.5 mètres au faitage

### **2. Dispositions particulières**

**Des normes de hauteur différentes peuvent être tolérées :**

- a) Pour l'extension dans la continuité de bâtiments existants de plus grande hauteur (sans dépassement de leur hauteur à la date d'approbation du présent PLU).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- d) Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

Les constructions devront s'insérer au mieux à leur environnement à la fois par le choix des matériaux et des couleurs.

Les toitures seront de préférence à deux pans d'une pente comprise entre 28% et 32%.

### **1. Dispositions applicables aux rénovations et extensions**

L'aspect des constructions doit être compatible avec le paysage environnant ; Le respect de l'architecture locale doit être garanti et les travaux d'entretien ou d'extension exécutés suivant les méthodes en adéquation avec leur époque de construction et avec des matériaux traditionnels.



Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en bardage bois ou métallique à lame verticale.

D'une manière générale, il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :

- les percements,
- les matériaux de façades et les détails,
- les formes, matériaux et détails de toitures,
- les menuiseries et ferronneries,

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent ainsi respecter la typologie d'origine du bâtiment (Ordonnancement, pentes de toitures...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.

La rénovation des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture d'origine. L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit, à l'exception des toitures de façades comportant des chiens-assis où la création de lucarnes en façade conservant le même esprit sera tolérée.

Les ouvertures nouvelles façade sur rue et visibles depuis le domaine public, devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Les volets et les portes seront de la même couleur. Les volets sont pleins et de préférence en bois peints. Pour les menuiseries, les couleurs brillantes seront prohibées (se référer aux recommandations de l'annexe 2 du présent règlement).

Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine :

- les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings de béton, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit.

La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux d'origine.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Les annexes en bois sont toutefois tolérées.

## **2. Les clôtures**

Dans les secteurs concernés par le PPRN, il conviendra de veiller au libre écoulement des eaux et en limite avec des parcelles de la zone Naturelle non bâties, les clôtures minérales (murs et murets) seront interdites au profit d'une clôture végétale composée d'une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

## **3. Architecture Contemporaine et Bioclimatique**

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la création architecturale contemporaine et les programmes d'architecture bioclimatique. Ces projets pourront ainsi déroger aux dispositions du paragraphe 1. Cela peut s'appliquer dans le cadre d'extensions ou de réhabilitations.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Non réglementé

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Dispositions générales**

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.
- b) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales.
- c) Dans tous les cas pour les nouvelles plantations, les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (cf. l'annexe n°1 du présent règlement). L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

### **2. Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage :**

Les ensembles naturels d'intérêt paysager, identifiés doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées est interdit sauf si leur état sanitaire ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès) ou sécuritaire (problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou carrefour) le justifie et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

### **3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

*Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*Elle concerne la très grande majorité du territoire qui correspond à des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables de la loi littoral) et recouvre aussi les limites des sites Natura 2000.*

*Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur.*

*En outre, elle est exposée au risque de submersion et se situe également pour partie dans la bande des 100 mètres.*

*Elle comprend plusieurs secteurs :*

- *Un secteur Nrk pour tenir compte de l'aire de camping dans l'île Madame ;*
- *Un secteur Nri pour tenir compte des installations liées à l'accueil du public et aux loisirs autour du Lac des Rouches.*

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

#### 1. Dans la zone Nr, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements visés par l'ensemble des alinéas de l'article Nr 2, les changements de destination des cabanes ostréicoles en logement ou encore les aménagements dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

2. Dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).

### ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone Nr dans son intégralité, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue

indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) Les réfections des bâtiments existants et les extensions limitées des bâtiments nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- d) À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les installations et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- f) Les aménagements mentionnés ci-dessus aux alinéas a), b) et d) doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- g) Dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, ils ne pourront être autorisés qu'après enquête publique.

**2. En outre, dans le secteur Nr~~l~~ sont autorisées :**

- o Les installations légères liées aux activités de nautisme et/ou de loisirs de plein air, dès lors que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. De plus, ces installations devront être démontables et les aménagements ne devront comporter que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités et réversibles.

**3. Dans le secteur Nr~~k~~, ne sont autorisées que l'entretien et la mise aux normes des installations d'hygiène (sanitaires) et techniques sous réserve qu'ils soient lié au fonctionnement de l'aire de camping existante**

**4. En outre, dans les secteurs exposés au risque de submersion marine, dans l'attente de l'approbation du PPRL, il convient de se référer aux dispositions du PAC complémentaire transmis par les services de l'Etat le 28 septembre 2016 et annexé au présent document (annexe n°5).**

## **ARTICLE Nr 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie. Une construction ou un aménagement peut être refusé si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

## **ARTICLE Nr 4 - RÉSEAUX DIVERS**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **b) Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe sauf pour des contraintes techniques dans ce cas il est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

### **3. Réseaux divers**

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade mais de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

## **ARTICLE Nr 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral. Toutefois, les constructions ou installations devront s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

## **ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions sera fonction des caractéristiques des terrains et des contraintes topographiques du marais ou du littoral.

## **ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 2.50 mètres à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère.

## **ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les aménagements et installations autorisés dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

## **ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des installations et constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Toutefois cette exigence peut ne pas être appliquée si elle est rendue impossible pour des raisons techniques, ou pour des motifs paysagers.

## **ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le couvert végétal sera conservé pour maintenir l'écosystème du site.

Les haies arbustives, les arbres de haute tige et plantations spécifiques, ainsi que les talutages qui accompagnent voies et canaux doivent être conservés au maximum possible.

Pour de nouvelles plantations, les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées au climat et au substrat local (cf. l'annexe n°1 du présent règlement). L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

Les espaces boisés classés figurant dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nr 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Nr 16 – COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.



## ANNEXE N° 1 – LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS

Pour toutes les plantations, il convient de bannir les essences envahissantes, qui se multiplient rapidement au détriment des espèces locales. Dès lors, elles réduisent localement la diversité biologique, peuvent dégrader le paysage en homogénéisant le milieu, modifient la dynamique de l'écosystème et entraînent son vieillissement prématuré. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit d'ailleurs des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences ([www.cbnsa.fr](http://www.cbnsa.fr)). »

### **La haie rustique et champêtre, à privilégier au contact des espaces agricoles et naturels**

Implantée en frange de l'espace urbanisé au contact de l'espace agricole extérieur, la haie a vocation à jouer le rôle « d'écran » paysager et de brise-vent. De par sa composition pluristratifiée, elle a également pour rôle d'enrichir la biodiversité (avifaune, petite et moyenne faune). La haie champêtre se compose d'arbres et surtout d'arbustes d'espèces variées constituant différentes strates végétales et adaptées à la nature et aux caractéristiques du sol (composition, hydromorphie, richesse nutritive...). La strate arborée sera prioritairement composée du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Tilleul, Charme, Merisier...

La strate arbustive sera composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ...

La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, sera composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune. La gestion préconisée sera une fauche annuelle tardive, par temps chaud et ensoleillé.

### **La haie fleurie et les arbres de haut-jet ornementaux, à privilégier en contexte urbain littoral et entrée de ville**

L'arbre de haut-jet, planté sous la forme de mails, alignements ou sujet isolé d'ornement, contribue à qualifier l'espace public. Il accompagne ainsi les voies structurantes ou encore les espaces publics et offre de l'ombrage au bénéfice du confort de ses usagers. Il se compose d'une palette variées d'essences locales, tel que le chêne vert, le chêne pédonculé, le cyprès de Lambert, le Pin parasol, le Marronnier d'Inde, l'Orme Champêtre... Les plantations en entrée de ville, le long des artères principales doivent être préservées et renforcées car elles constituent un signal fort et contribuent à faire ralentir la circulation. Les essences préconisées pour ces entrées et traverses d'agglomération sont le Tilleuil, le Marronnier et le Platane.

### **Les plantes des marais**

Les marais se caractérisent par ses haies de Tamaris, petit arbre de 3 à 5 mètres de hauteur dont le bois servait également pour construire les palissades. Les rives des canaux sont quant elles constituées de roseaux, de Massette, de Jonc des Chaisiers ou encore de ruban de Bergère... A la transition entre les terres hautes et les zones urbanisées, on retrouve des fronts végétalisés particulièrement importants dans la lecture des paysages. Ils se composent généralement d'arbres plus élancés comme le Frêne commun, le peuplier du Poitou et le Chêne pédonculé qui est une espèce plus rustique qui croit dans les sols frais et riches.

**A proscrire** : Les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme...

# ANNEXE N° 2 – LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX COULEURS DES MENUISERIES

Rechercher l'expression exact  dans le lexique  ou dans le site | Toutes les rubriques

**Service territorial de l'architecture et du patrimoine**  
Charente · Charente-Maritime · Vienne

culture.fr  
Le portail de la culture

Accueil · Patrimoine · Protections · **Conseils** · Architecture · Autorisations · me · Vienne

**Conseils** | Restauration | Habitat | Construction bois | Commerces | Constructions agricoles | Matériaux | **Couleurs** | Énergie | Lexique | Liens utiles |



## Hiers Brouage

La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.

Sélectionner une autre palette

[Haut de page](#)

[Accueil](#) · [conseils](#) · [couleurs](#) · les palettes de couleurs

[Sommaire du site](#)



prendre contact avec le STAP :  
[Charente](#) · [Charente-Maritime](#) · [Vienne](#)

## **ANNEXE N° 3 – LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS**

Source : STAP 17

Dictés par un modèle d'exploitation agricole, les granges, les étables, les communs et les habitations des paysans du passé formaient des ensembles architecturaux cohérents par leurs dimensions et leurs matériaux. Les techniques et les impératifs économiques d'aujourd'hui ont transformé les bâtiments d'exploitation agricole d'autrefois. Ils sont souvent plus grands et impactent plus les paysages. Ils sont construits avec des matériaux industriels qui n'ont pas su renouveler leur identité.

Les bâtiments d'exploitation agricole contemporains ne doivent pas être une vague extrapolation du bâti existant. Ils doivent se distinguer par la simplicité de leur conception, une sobriété des matériaux et des couleurs tout en conservant une silhouette familière à notre région. Ils assurent leurs fonctions avec une écriture architecturale qui leur est propre.

### **Le choix du site d'implantation**

Le choix du site d'implantation des constructions est déterminant pour assurer son intégration au contexte paysager. Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations (haies et arbres de haut jet) et ne pas s'implanter sur les lignes de crêtes...

### **Simplicité des volumes**

Les dimensions des constructions agricoles imposent une insertion en douceur des volumes dans le paysage. Ils doivent être constitués de formes simples. Des façades s'élevant à partir d'un plan rectangulaire sans irrégularité. Des toitures à un seul faitage avec deux versants égaux ou pas. La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Un fin débord de toit projettera une ombre qui modulera la façade.

### **Les choix de matériaux**

Deux catégories de matériaux les brillants et les mats. Ce sont ces derniers qu'il faut privilégier : Les matières traditionnelles la pierre, la tuile, le bois brut et les matières nouvelles la fibre ciment, le parpaing de ciment brut sont recommandés.

Il faut ajouter la tôle galvanisée qui se patine et se matit avec le temps et devient acceptable. Les autres produits dont la brillance est permanente sont déconseillés

### **Les choix de couleurs**

Le mimétisme coloré semble être la solution d'insertion de la construction dans l'environnement : bardages verts sur fond de végétation, blancs cassé près des habitations et bacs acier rouges pour imiter la tuile. Malheureusement cette transposition ne fonctionne pas car elle ne prend en compte, ni la brillance des peintures utilisées, ni les textures des matières imitées, ni l'importance des surfaces construites. Les couleurs violentes comme les rouges "tuile" ou autres couleurs vives sont à proscrire, car elles s'imposent trop dans le paysage.

Les teintes sombres sont plus discrètes ainsi que les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux : le gris du bois exposé aux intempéries, la tôle oxydée, la fibre-ciment grise colonisée par les lichens et les mousses.

### Bâtiments agricoles et industriels

Palette double de couleurs pour les bardages et les couvertures des bâtiments agricoles et industriels.  
 L'aspect fini sera mat et les teintes trop claires sont exclues ( blanc, beige, sable... ).

**La reproduction de la palette ci-contre est donnée à titre indicatif compte tenu des variations d'affichage des écrans.**

		
RAL8012	RAL6028	RAL7032
		
RAL7006	RAL6005	RAL7004
		
RAL1019	RAL5008	RAL1019
Bardages		Couvertures

# ANNEXE N° 4 – PRESCRIPTION POUR LA RÉHABILITATION DES ANCIENNES CABANES OSTRÉICOLES LE LONG DU BOULEVARD DE LA CHARENTE

Quelques repères culturels : La cabane était le prolongement à terre du bateau. Elle a vocation à abriter le matériel et le stockage. L'accès à ces établissements se faisait soit par voie de mer (chenal) soit par des chemins publics ou privés. Ces cabanes étaient peintes avec la peinture des embarcations. Une teinte foncée de façade (coaltar...) faisait ressortir ces coloris contrastés.

## 1° Enveloppe extérieure

Les parements extérieurs des cabanes en bois sont remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas de trop grande vétusté, mais à l'identique. Les matériaux employés sont des planches non rabotés sans rainures ni languettes, posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant). Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

Dans le cas où ces matériaux seraient en mauvais état, les parois sont à reprendre en bois dans le même principe que les cabanes avoisinantes.

## 2° Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont rénovées ou refaites à neuf idem existant. Dans le cas où elles sont à refaire, elles seront en bois et dans le même principe qu'à l'origine ou similaires à celles en place dans les cabanes en état. Les portes sont vitrées à la "Charentaise", soit pleines. Les modifications des fenêtres en portes fenêtres sont interdites. Des Volets intérieurs ou extérieurs ne sont pas admis.

## 3° Couvertures

Les toitures en tôles fibro ciment, zinc etc... sont interdites. Les cabanes comportant ce type de toiture doivent être refaites en tuile mécaniques plates. Les débordements de toitures sont autorisés ainsi que les planches de rives. Les couvertures en tuiles existantes sont rénovées.

Aucune gouttière ni descente d'eau pluviale ne sont tolérées.

## 4° Couleurs extérieures

Les parois extérieures sont enduites au "Carbonil" à l'ancienne ou peintes en peinture traditionnelle. Les couleurs peuvent être vives, primaires ou claires mais devront s'insérer harmonieusement à l'environnement du site.

## 5° Abords

L'environnement extérieur de la cabane doit toujours être entretenu. Aucun additif à la construction n'est toléré du type barbecue, bacs à laver, entourage, terrasse etc... les clôtures bois - brandes ou canisses sont strictement interdites.

Les arbres et les haies existantes sont conservés. Des haies de tamaris peuvent être plantées. Glycines - rosiers grimpants- Roses trémières ou treilles sont tolérés.

## ANNEXE N°5 : TABLE DE CONCORDANCE DES ARTICLES AVANT/APRES L'ENTREE EN VIGUEUR DU NOUVEAU CODE DE L'URBANISME LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2016 (EXTRAIT)

Ancien article	Nouvel article	La règle
Articles L123-1	Article L.151-1 Article L.151-11 Article L.151-2 Article L.151-45...	Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles <a href="#">L. 101-1 à L.101-3</a> ...
Article L. 123-1-5, III,2°	Article L.151-19  Article L.151-23	Le règlement 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
Article L123-1-5, II	Article L151-11,2°	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner en dehors des secteurs de l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
Article L123-1-5, 15°	Article L151-12	Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Article L123-1-5,18° et13°	Article L151-13	Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la <a href="#">loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000</a> relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
Article L130-1	Article L.113-1	Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.
Article L111-3	Article L.111-15	Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement