

MARENNES-HIERS-BROUAGE

Commune déléguée de Marennes

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

3. REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 25/10/2023

Vu pour être annexé à la délibération du 25/10/2023

Mme Claude BALLOTEAU
Maire de Marennes-Hiers-Brouage



Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	9
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme.....	9
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs	9
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions	11
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage).....	12
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	12
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme	12
Article 7 : Reconstruction après sinistre.....	12
Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC).....	13
Article 9 : Secteur identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme	13
Article 10 : Adaptations mineures.....	13
Article 11 : Périmètres archéologiques	13
Article 12 : Clôtures soumises à déclaration préalable	15
Article 13 : Permis de démolir	15
TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES.....	17
LA ZONE Ua et secteurs Uaa, Uae	19
CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....	21
Ua I-1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	21
Ua I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale	24
CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	25
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	25
Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	36
Ua II-4- Stationnement.....	37
CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux	39
Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	39
Ua-III-2 - Desserte par les réseaux.....	40
LA ZONE Ub et secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubpm, Ubpm, Ubmp, Ubp, Ubh	43
CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....	45
Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	45
Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	51

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	53
Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	53
Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	69
Ub II-4- Stationnement.....	70
CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux	73
Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	73
Ub-III-2 - Desserte par les réseaux	75
LA ZONE Ue.....	77
CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....	79
Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	79
Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	80
CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	81
Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	81
Ue II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	82
Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	86
Ue II-4- Stationnement.....	87
CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux	89
Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	89
Ue-III-2 - Desserte par les réseaux	90
LA ZONE Up	93
Up I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	95
Up-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	96
CHAPITRE II de Up - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .	97
Up II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	97
Up II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	98
Up II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	99
Up II-4- Stationnement.....	100
CHAPITRE III de Up - Équipement et réseaux	101
Up-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	101

Up-III-2 - Desserte par les réseaux	101
LA ZONE Ux et SECTEURS Uxa, Uxc, Uxce, Uxcpm	103
CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....	105
Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	105
Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	108
CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	109
Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	109
Ux II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	110
Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	113
Ux II-4- Stationnement	114
CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux	117
Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	117
LA ZONE AU et secteur AUm	121
CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....	123
AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	123
AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	124
CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	125
AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	125
AU II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	136
AU II-4- Stationnement.....	137
CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux.....	139
AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	139
AU-III-2 - Desserte par les réseaux	139
LA ZONE AUL.....	141
CHAPITRE I de AUL - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites	143
Mixité fonctionnelle et sociale	143
AUL I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	143
AUL-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	144

CHAPITRE II de AUL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	145
AUL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	145
AUL II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	145
AUL II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	146
AUL II-4- Stationnement.....	147
CHAPITRE III de AUL - Équipement et réseaux	149
AUL-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	149
AUL-III-2 - Desserte par les réseaux	149
LA ZONE AUx	151
CHAPITRE I de AUx - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites	153
Mixité fonctionnelle et sociale	153
AUx I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	153
AUx-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	154
CHAPITRE II de AUx - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	155
AUx II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	155
AUx II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	155
AUx II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	156
AUx II-4- Stationnement.....	157
CHAPITRE III de AUx - Équipement et réseaux	159
AUx-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	159
AUx-III-2 - Desserte par les réseaux	159
Les ZONEs 1AUm et 1AUp	161
CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....	163
1AU-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	163
1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	164
CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	165
1AU-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	165
1AU-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	165

1AU-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	165
1AU-II-4 - Stationnement	166
CHAPITRE III de 1AU	167
Équipement et réseaux	167
1AU-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	167
1AU-III-2 - Desserte par les réseaux	167
LA ZONE 2AU	169
CHAPITRE I de 2AU	171
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	171
2AU-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	171
2AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	172
CHAPITRE II de 2AU	173
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	173
2AU-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	173
2AU-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	173
2AU-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	173
2AU-II-4 - Stationnement	174
CHAPITRE III de 2AU	175
Équipement et réseaux	175
2AU-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	175
2AU-III-2 - Desserte par les réseaux	175
LA ZONE A et secteurs Ag, AL, Alp, Ap, AR, AoR, AohR	177
CHAPITRE I de A.....	179
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	179
A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	179
A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale	182
CHAPITRE II de A.....	183
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	183
A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	183
A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	185
A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	188

A-II-4 - Stationnement	189
CHAPITRE III de A.....	191
Équipement et réseaux	191
A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	191
A-III-2 - Desserte par les réseaux.....	191
LA ZONE N et secteurs Ne, Ntc, Nt1, NR	193
CHAPITRE I de N.....	195
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	195
N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	195
N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale	198
CHAPITRE II de N.....	199
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	199
A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	199
N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	201
N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	206
N-II-4 - Stationnement.....	207
CHAPITRE III de N.....	209
Équipement et réseaux	209
N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	209
N-III-2 - Desserte par les réseaux	209
ANNEXES.....	211
ANNEXE 1 - PALETTE COULEURS - CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON	213
ANNEXE 2 - ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES.....	215
ANNEXE 3 – PRESCRIPTIONS EN ZONES SUBMERSIBLES – CARTES ET PRESCRIPTIONS PAC 2016	217
ANNEXE 4 – CARTES ARCHEOLOGIQUES	229
ANNEXE 5 – SECTEURS DE PRESERVATION COMMERCIALE : LISTE DES RUES ET PLACES COMMERCANTES – POLE DE CENTRALITE.....	233
ANNEXE 6 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME - DEFINITIONS.....	235
ANNEXE 7 - Délibération instituant la DP pour les clôtures.....	241
ANNEXE 8 - Délibération instituant le permis de démolir.....	243

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune déléguée de MARENNES.

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage). Les zones comprennent des secteurs.

Zones Urbaines U :

Ua	Centre-ville ancien
Uaa	Secteurs de noyaux anciens de quartiers agglomérés (centre-ville) et du Breuil
Uae	Secteur réservé aux équipements et commerces
Ub	Zone d'extension du centre-ville
Uba	Secteurs de noyaux anciens de Nodes et de La Chaînade
Ubb	Secteurs d'extensions bâties denses de : Le Breuil, Nodes, La Chaînade
Ubc	Petits écarts bâtis et secteurs bâtis peu denses : Treuil des Prévaux, Le Lindron, rue de la Plage, Est Nodes, La Sansonnerie, Fief des Moines, Nord et Est Le Breuil
Ubmp	Secteur de Marennes-Plage (front de mer)
Ubp	Secteur du quartier « arrière » Marennes-Plage
Ubpmm	Secteurs avec OAP (orientation d'aménagement et de programmation)
Ubpmm	Secteur de La Marquina avec OAP et plan de composition
Ubh	Secteur résidentiel sans activités au Petit Port des Seynes
Ue	Zone d'équipements d'intérêt collectif
Up	Zone d'activités du Port
Ux	Zone d'activités de Fief de Feusse
Uxa	Secteur d'activités : sud est et est du Petit Port des Seynes
Uxc	Secteur d'activités Fief de Feusse réservé aux activités commerciales et de bureaux au Fief de Feusse
Uxce	Secteur d'activités Fief de Feusse réservé aux activités commerciales et de bureaux au Fief de Feusse le long de la RD 728
Uxcpm	Secteur d'activités des Grossines et Fief de Feusse ouest, avec OAP

Zones à urbaniser AU

AU	Zone à urbaniser : secteur du Petit et du Grand Seize Un
AUm	Secteur à urbaniser de La Marquina Est (secteur ouvert à l'urbanisation)
AUL	Zone à urbaniser destinée à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (scolaires, sportifs et de loisirs, ...) (Marquina) (secteur ouvert à l'urbanisation)
AUx	Zone à urbaniser destinée aux activités économiques (sud Fief de Feusse) (secteur ouvert à l'urbanisation)
1AUm	Zone à urbaniser de La Marquina Est (zone fermée à l'urbanisation)
1AU_p	Zone de renouvellement urbain « Port » /sud du centre-ville (zone fermée à l'urbanisation)
2AU	Zone de requalification / renouvellement urbain du site industriel Petit port des Seynes (zone fermée à l'urbanisation)

Zones agricoles A :

A	Zone agricole
Ag	Secteur destiné à l'aménagement du golf
AL	Secteur du château de la Gataudière
AL_p	Secteur du parking du château
Ap	Secteur agricole protégé, à valeur paysagère forte, « tampon »
AR	Secteur agricole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (art L 121-23 du code de l'urbanisme)
AoR	Secteur aquacole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (art L 121-23 du code de l'urbanisme)
AohR	Secteur aquacole et muséal en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (art L 121-23 du code de l'urbanisme)

Zones naturelles N :

N	Zone naturelle
Ne	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Ntc	Secteur de camping, de caravanage, d'habitat de loisirs et de plein air
Nt1	Secteur à vocation touristique (PRL)
NR	Secteur d'espaces naturels remarquables au titre de la Loi Littoral (art L 121-23 du code de l'urbanisme)

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 20 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :	
1. Exploitation agricole 2. Exploitation forestière	
2. Habitation :	
3. Logement 4. Hébergement	
3. Commerce et activité de service :	
5. Artisanat et commerce de détail 6. Restauration 7. Commerce de gros 8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 9. Hébergement hôtelier et touristique 10. Cinéma	<i>Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services</i>
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	
11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés 13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 14. Salles d'art et de spectacles 15. Équipements sportifs 16. Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
17. Industrie 18. Entrepôt 19. Bureau 20. Centre de congrès et d'exposition	<i>Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**,
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers**
- Au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières.

Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisé, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démolé ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC)

Articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme

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.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article 9 : Secteur identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

Le document graphique du règlement identifie :

- Au titre de l'article R151-34, 1° du code de l'urbanisme, qui correspond au secteur pollué « pollution aux métaux lourds, zone incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques »

Article 10 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Article 11 : Périmètres archéologiques

- **Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

- **Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :**

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art,

l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...). Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) ».

- **La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance**, protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.
- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».
 - Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :
 Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
 En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.
« Art. 1er – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »
 Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.
- **Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites)** :
 Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
 Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter

des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

L'arrêté du 19 octobre 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune :

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Marennes, notamment son littoral fossile occupé dès la préhistoire (Touchelonge, La Chasse) et l'Antiquité (Tête du Grand Fief), l'ancienneté médiévale du bourg actuel, l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2005 définit deux types de zones géographiques annexés à l'arrêté préfectoral :

- Dans la zone géographique « A » (le bourg de Marennes, le Château des Gataudières), toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmises au préfet de région (DRAC, service régional de l'archéologie, Poitiers) pour l'instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.
- Dans la zone géographique « B » (La Prée, Lombaze, Bonsonge, la gare, Tête du Grand Fief, le Grand Fief, Prise de Lanscanet, le Fief Jardin, Touchelonge, La Chasse, le Grand Nancras, le Petit Nancras, la Ménardièrre, la Bouchardièrre, les Coquards, La Motte, la Plage, Grand Fief des Chaumes, l'Arceau, le Port des Seines, le Lindron, le Port), les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté devront être transmises au préfet de région (DRAC, service régional de l'archéologie, Poitiers) pour l'instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Cartes annexées en annexe du présent règlement

Article 12 : Clôtures soumises à déclaration préalable

Pour mémoire : délibération instituant la DP pour les clôtures (en annexe).

Article 13 : Permis de démolir

Pour mémoire : délibération instituant le permis de démolir (en annexe).

TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES

LA ZONE Ua et secteurs Uaa, Uae

Définition de la zone

La zone UA occupe la partie centrale du bourg.

Les constructions y sont hautes et denses et disposées généralement en ordre continu le long des voies.

Elle comprend :

- Le secteur Uaa : hameaux anciens de quartiers agglomérés au centre-ville et noyau ancien du quartier du Breuil, dont la typologie urbaine traditionnelle doit être conservée. Les hauteurs y sont limitées à deux niveaux.
- Le secteur Uae correspond au périmètre de centralité des équipements d'intérêt collectif constitués par la Mairie, la Poste, l'ancien tribunal, le supermarché et les parkings.

Objectifs :

- le maintien et la continuation des densités et des formes urbaines existantes
- le maintien et le renforcement des équipements, sans logements supplémentaires et le maintien d'une grande surface commerciale, complémentaires aux petits commerces de proximité du centre-ville
- la prise en compte du risque submersion

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ua I-1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

En zone Ua :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail

En dehors des rues listées en annexe 5 du présent règlement :

Sont interdits :

- *les constructions à usage de commerces de moins de 400 m² de surface de plancher (création ou transformation de bâtiment existant).*
- *L'installation de commerces isolés de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile.*
- *Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de cellules commerciales de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.*
- *Pour les commerces de moins de 400m² de surface de plancher déjà implantés en dehors de ces rues, une croissance de 10% des surfaces est autorisée.*
- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique de plein air

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Entrepôt

- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

En secteurs Uaa :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail d'une surface plancher supérieure à 200 m² ou surface de vente supérieure à 150 m²
- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique de plein air
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Uae :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement à l'exception des logements de fonction liés et indispensable à l'activité ou à l'usage du bâtiment, dans une limite de 50 m² de surface de plancher, et à condition d'être intégrés dans la construction
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Commerce de gros
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

2. Sont également interdits, dans la zone Ua et TOUS secteurs :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Les aménagements de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² de surface de plancher
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m² de surface de plancher, liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés
- les équipements et installations d'intérêt collectif, intégrés au site

Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Ua I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs de "préservation commerciale" délimités au plan de zonage du PLU en zone Ua (suivant la liste des rues en annexe 5 du présent règlement) :

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination de :
 - Bureau
 - Equipement d'intérêt collectif
 sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m².
- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :
 - les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
 - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

1/ En zone Ua la hauteur des constructions ne peut excéder deux étages sur rez-de-chaussée (R+2), soit 9,00 mètres à l'égout de la toiture et 12 m au faîtage.

En secteurs Uaa et Uae, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée (R+1) soit, 6 mètres à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

2/ En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtage).

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1 - Les constructions nouvelles principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

2 - Lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la nouvelle construction pourra également observer un retrait identique à l'une des constructions voisines de part et d'autre de la parcelle, à condition qu'un bâti ou qu'une clôture soit édifié à l'alignement de ladite parcelle.

3- Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues).

4-les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement.

5 - Les constructions annexes, abris de jardins peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Implantations par rapport aux limites séparatives

1/ Dans une bande de 15,00 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies :
Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur toute la longueur de la parcelle :

- d'une limite séparative latérale à l'autre
- ou sur l'une des limites latérales touchant une voie.

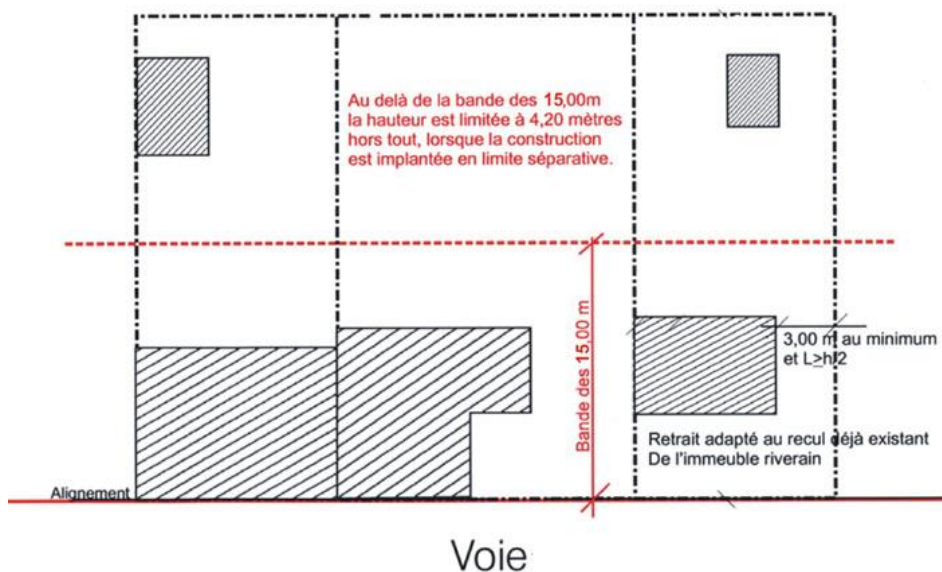
Lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale, toute construction doit se trouver, en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3,00 mètres.

2/ Au-delà de cette bande de 15,00 mètres :

. tout point de toute construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3,00 mètres.

. toutefois, peuvent être édifiées sur les limites, les constructions affectées à l'habitation et leurs annexes (telles que garages, remises, etc.) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 4,20 hors tout.

3/ Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opérations d'habitations groupées, ou d'associations foncières urbaines ; pour les constructions réalisées dans la bande de 15 m, celles-ci peuvent être édifiées en recul des limites séparatives avec une distance minimum de 3 m.



4/ En ce qui concerne les piscines, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 1,50 m de la limite séparative.

Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU C.U.

Sur les ensembles architecturaux anciens **identifiés au titre de l'article L 151.19 du C.U.**, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou lissé à l'éponge.

Sont proscrits :

Zone Ua et secteurs

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait sera d'au moins 1,00 mètre par rapport au nu intérieur du mur de façades.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50 mètre. Il ne peut en être établi qu'une par commerce. Dans le cas de commerces multiples dans le même immeuble, il ne peut être posé qu'une enseigne par trumeau.

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint ; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

- les contrevents seront peints de teintes claires

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire.

Les appuis de fenêtres doivent être courts, non saillants.

Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19° DU C.U.

Aspect architectural adapté à l'unité foncière.

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

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- . les talutages et mouvements de terre apparents,

. les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles du chapitre A.

Façades

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

f) s'ils sont prévus, les appuis de fenêtres doivent être réduits à la largeur de l'ouverture ; ils doivent présenter une saillie de 7 cm maximum et une épaisseur de 12 cm minimum.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés visibles depuis l'espace public sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

Façades commerciales

Sont soumises aux règles du chapitre A (paragraphe concernant les façades commerciales).

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28%. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 m maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 m maximum—grilles de 1,00 à 1,60 m, avec une hauteur totale de 2,20 m maximum.
- en pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles,
- éventuellement, par des haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible.

Une clôture de hauteur supérieure est autorisée entre deux bâtiments comportant un accès de type porte de garage, porte haute, porche...

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- portails en bois peint, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, ou métal
- grilles en métal pour les murs bahuts.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la hauteur du portail.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit ou de murets surmontés de grilles ou de grillage doublé de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Abris-jardins

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%, ou de deux pentes suivant le schéma ci-après :



Les bardages en tôle sont interdits.

Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

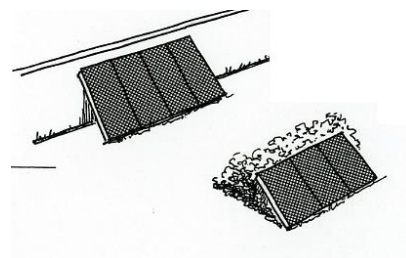
- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151.19 du CU :*
Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et :
 - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
 - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
 - les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...





A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

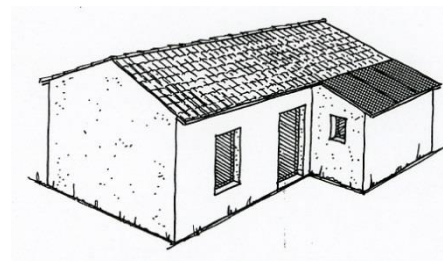
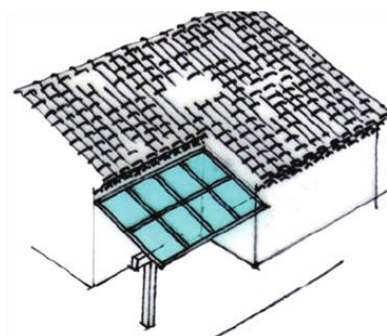


A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :



A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :*
Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve, en bas de pente et limités à 4 m² et,
 - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
 - la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
 - les profils doivent être de couleur noire.
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- *les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.*
- *les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).*

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- *mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).*
- *dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).*

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :*
Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :*
Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique.

D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités soit en espaces verts, soit sous la forme d'une placette pavée ou dallée.

Les espaces plantés feront appel à des essences locales dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Les espaces verts figurant au plan seront conservés ou plantés.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Dans les espaces verts à protéger (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (espaces verts, arbres alignés haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article Ual.1 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- les alignements d'arbres (ronds verts évidés portés au plan) doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements

Zone Ua et secteurs

sanitaires,

- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

Ua II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et circulation dans le parking.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Destination – sous destination	Il est exigé
exploitation agricole et forestières	Sans objet
habitation	. dans le cas d'opérations nouvelles de plus de 20 logements au moins, 70 % des places de stationnement doivent être aménagées sous dalle (parking enterré ou semi-enterré) sauf cas d'impossibilité technique démontrée. . dans le cas de création de logements supplémentaires lors de réhabilitation : il n'est pas demandé de place de stationnement.
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet

Des espaces de stationnement pour les vélos doivent être dédiés dans les projets d'habitations collectifs.

Pour les bureaux, les espaces de stationnement pour les vélos doivent être adaptés aux besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe.

Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.

Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général, aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

. Voiries :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

- Les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de : 5,00 mètres.

- Les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de :

- . 4,00 mètres pour la desserte de un à quatre logements,
- . 6,00 mètres pour la desserte de plus de quatre logements.

- Il faut éviter la création de voies en impasse et rechercher la continuité des voies vers celles existantes.

Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules des services publics puissent faire aisément demi-tour et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

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

Les flèches noires portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès à privilégier, à conserver.

Les liaisons douces et passages de venelles figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Ua-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation, dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

. Assainissement

. Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec

les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

. Eaux Pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle :

- les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

a) Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

c) Pour les groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants

- . éclairage public,
- . alimentation électrique basse tension,
- . téléphone,
- . télédistribution éventuelle.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

LA ZONE Ub et secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubpm, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh

Définition de la zone

La zone Ub se caractérise par un tissu discontinu autour du centre bourg.

Les constructions de faible hauteur sont disposées spontanément le long des voies de communication ou sous forme de lotissements/opérations groupées.

Elle comporte :

- le secteur Ubpm : secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le secteur Ubpmm : secteur de la Marquina avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et plan de composition réglementaire (annexe 3.7)
- le secteur Uba : noyaux anciens de La Chaînade, Nodes
- le secteur Ubb : secteurs d'extensions bâties denses de : Le Breuil, Nodes, La Chaînade
- le secteur Ubc : petits écarts bâtis et secteurs bâtis peu denses en extensions Nord et Est du Breuil, entrée Est de Nodes, Treuil des Prévaux, Le Lindron, rue de la Plage, La Sansonnerie, Fief des Moines
- Les secteurs Ubmp et Ubp : secteurs de Marennes-Plage (front de mer et « arrière plage »)
- Le secteur Ubh, secteur résidentiel sans activités au Petit Port des Seynes/Est Port

Dans la zone Ub du petit Port des Seynes une trame est inscrite au PLU, qui correspond au secteur pollué « pollution aux métaux lourds, zone incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques ».

Objectifs :

- *éviter la construction de nouvelles habitations en 2^e rang, voire 3^e rang sans réflexion générale sur la cohérence et le fonctionnement de l'îlot. Les dispositions réglementaires du PLU permettent de maîtriser ce type d'urbanisation et favorise l'organisation cohérente et une voirie adaptée et fonctionnelle*
- *favoriser l'intensification urbaine organisée avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*
- *prendre en compte les dispositions de la Loi Littoral et du risque submersion*

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les CONSTRUCTIONS à destinations et sous destinations suivantes sont interdites ou conditionnées:

En zone Ub et secteurs Ubpm, Ubpmm :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sous conditions : cf paragraphe 3 du présent article Ubl.1

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail :
 - . En secteur Ubpmm : interdites
 - . En zone Ub et secteurs Ubpm :
 - Sont interdites, si :
 - ils ne sont pas liés à l'activité de la ville et présentent un caractère de service,
 - ou si :
 - la surface de plancher excède 100 m²
 - leur implantation en milieu urbain présente des nuisances ou des risques graves pour la sécurité des constructions avoisinantes
 - leur volume et leur aspect extérieur ne s'intègrent pas harmonieusement dans leur environnement
 - les nécessités de leur fonctionnement sont incompatibles avec les équipements d'infrastructure existants

En dehors des rues listées en annexe 5 du présent règlement:

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce de moins de 400m² de surface de plancher (création ou transformation de bâtiment existant).
- L'installation de commerces isolés de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile.
- Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale sera intégrée comme base de calcul (au sens de cellules avec accès différencié). Ne rentre pas dans ce champs d'interdiction, la création de cellules commerciales de moins de 400 m² adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

- Pour les commerces de moins de 400m² de surface de plancher déjà implantés en dehors de ces rues à la date d’approbation du PLU, une croissance de 10% des surfaces est autorisée.
- Restauration
- Le commerce de gros
- L’hébergement touristique de plein air
- Cinéma

Dans la destination «équipements d’intérêt collectif et services publics» :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l’importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l’habitat

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendant de la construction existante
- Industrie : les activités et constructions dont la nature et l’importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l’habitat

En secteurs Uba et Ubb :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination «équipements d’intérêt collectif et services publics» :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l’importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l’habitat

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendant de la construction existante
- Centre de congrès et d’exposition

En secteurs Ubc :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement et hébergement, sauf une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Les annexes aux habitations dans le respect de l'article L 121-8 du CU dont la surface cumulée est supérieure à 60 m² (emprise au sol)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie, sauf une extension unique des constructions existantes dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, à condition que la nature et l'importance soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ubh :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement et hébergement, sauf une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Les annexes aux habitations dont la surface cumulée est supérieure à 40 m² (emprise au sol)

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf extension des activités existantes, dans une limite de 20 m² de surface de plancher
- Restauration
- Le commerce de gros
- L'hébergement touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureaux
- Centre de congrès et d'exposition

En secteurs Ubmp et Ubp (Marennes Plage) :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

Sans objet.

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Commerce de gros
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau dont la surface cumulée est supérieure à 50 m² (emprise au sol) et indépendant de la construction existante
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits, dans la zone Ub et TOUS secteurs:

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions qui s'en rapproche le plus.

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

. Les constructions à usage d'habitation, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant

Ubpm Les Six moulins	5 lots minimum
Ubpm Ovide Beillard	10 lots minimum
Ubpm La Roche Française	10 lots minimum
Ubpm Le Breuil	8 lots minimum
Ubpm Le Grand Seize-Un	8 lots minimum
Ubpmm La Marquina Ouest	Sans objet

sous réserve :

- que l'opération ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
- que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² de surface de plancher
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface de plancher inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés
- les équipements et installations d'intérêt collectif, intégrés au site

. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame de tiretés verts (jardins familiaux) :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m² de surface de plancher

. A l'intérieur de la trame « pollution aux métaux lourds » (art R.151-34 du CU) :

- La zone est incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques.

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3

- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

Rappels :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Logements aidés :

En zone Ub et secteurs Ubpm :

Toute opération de 25 logements ou plus doit comporter au moins 25 % de logements aidés, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, locatifs ou en accession, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

En secteurs Ubb, Ubc, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh :

Sans objet.

Dans les secteurs de "préservation commerciale"

Délimités au Plan de zonage du PLU en zone Ub et secteur Ubh (suivant la liste des rues en annexe 5 du présent règlement) :

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination de :

- Bureau
- Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m².

- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :

- les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
- l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

Dans les secteurs Ub, Ubb, Ubc, Ubpm, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh :

Sans objet.

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone Ub et secteurs Uba, Ubb, Ubh, Ubpm, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh :

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur Ubpmm :

Toute solution permettant d'éviter une trop forte imperméabilisation des sols sera recherchée. 50% des surfaces résiduelles après construction (surfaces non bâties) devront au minimum être en terre.

1.2. Hauteur maximale

En zone Ub, secteurs Uba, Ubb, Ubc, Ubpm, Ubp, Ubmp :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6,00 mètres (R + 1), ni 9,00 mètres au faîtage.

Pour tous les secteurs, en cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine, à l'égout de la toiture et au faîtage, peut être conservée.

En secteur Ubpmm :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6,00 mètres (R + 1), ni 8,00 mètres au faîtage.

La volumétrie sera conforme aux éléments du plan de composition (annexé au règlement).

Les constructions sont limitées au R+1.

Afin d'éviter les murs de trop grande hauteur en limite de propriété, les "culs levés" (toiture à une seule pente) sont interdits.

Pour les RdC, en limite séparative, la hauteur à l'égout est limitée à 3,10 m et à l'acrotère à 3,50 m.

Pour les R+1, en limite séparative, la hauteur à l'égout est limitée à 6 m et à 8 m au faîtage.

Toutes ces hauteurs sont mesurées en tous points par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux en limite séparative. »

Zone Ub et secteurs

Les maisons pourront être à :

- Rez-de-chaussée (RdC) pour les zones spécifiques indiquées au plan de composition,
- Rez-de-chaussée (RdC) ou à rez-de-chaussée + 1 niveau (R+1) pour les autres zones.

Les dispositions du plan de composition annexé au présent règlement doivent être respectées.

1.3. Implantations

A - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

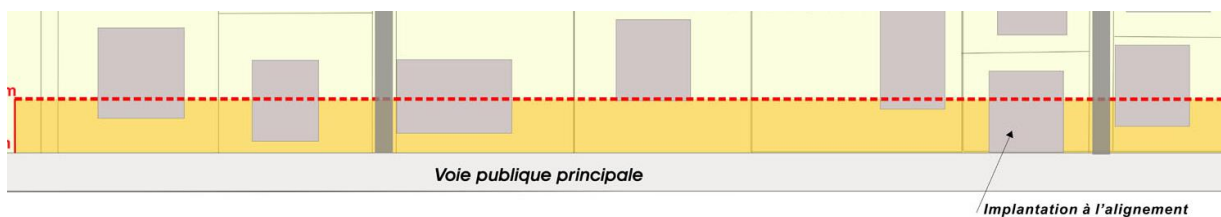
1 - En bordure de la RD 728 :

- Les constructions doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan (35 mètres).

2 – Dans la zone Ub, les secteurs Ubb, Ubc, Ubh, Ubpm, Ubmp, Ubp, Ubh :

2.1 - Règle générale :

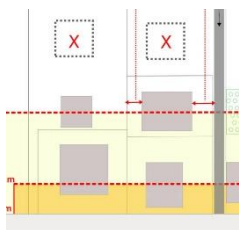
Les constructions nouvelles principales devront être implantées dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, selon le caractère avoisinant des lieux.



2.2 Lorsque la façade sur voie de la parcelle présente une largeur inférieure à 8 mètres : implantation dans la limite d'un seul logement, dans une bande de 0 à 60 mètres

Bande de 0 à 60m

Bande de 0 à 5 m

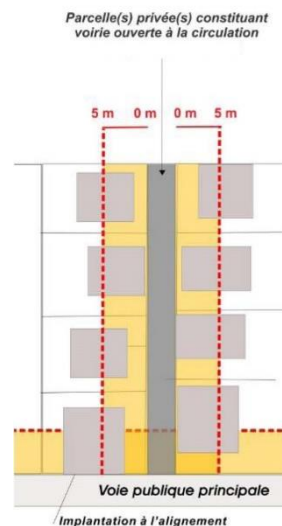


2.3 Implantation en extensions et en continuité (prolongement) de la construction principale ou de constructions existantes, sans création d'un nouveau logement

2.4 -

- . le long des voies privées existantes ouvertes au public,
- . le long des voies nouvelles de desserte inscrites aux OAP,
- . le long des voies privées ouvertes ou public dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements de 4 logements ou plus,

respectant l'article Ub-III.1 :
implantation dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement de la voie existante ou créée

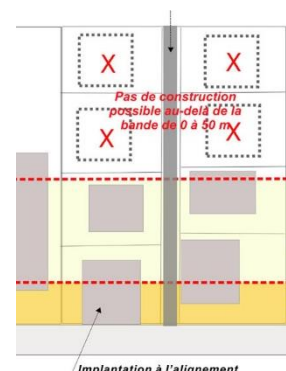


le long des voies privées existantes ne respectant pas l'article Ub-III.1, si voie créée après le 27.06.2012 :

implantation dans une bande de 0 à 60 m depuis l'alignement la voie principale existante sur laquelle donne l'accès

Bande de 0 à 60m

Bande de 0 à 5 m



3 – Pour préserver un espace vert protégé porté au plan (petits ronds verts) en application de l'article L-151-19 du C.U.) :

- une implantation différente peut être admise : implantation au-delà de 2 m comptés depuis l'alignement

4 – Dans le secteur Uba :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement sur au moins les 2/3 de leur façade.
- Une implantation différente peut être admise pour préserver un mur identifié au plan ou pour des raisons de sécurité ; dans ce cas les constructions doivent être implantées dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, selon le caractère avoisinant des lieux

5 – Dans le secteur Ubpmm :

- Les implantations des constructions devront respecter le plan de composition qui précise en particulier pour chaque lot les lignes ou bandes d'implantations ou retraits obligatoires.

– Les constructions annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité de la construction existante

Sur les limites séparatives jouxtant les espaces naturels, l'implantation d'annexes ne sera pas admise. Un espace tampon doit être respecté, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

En respectant les implantations fixées au plan de composition de la zone, annexé au présent règlement.

- Les piscines doivent être implantées de manière à assurer leur meilleure intégration paysagère, à 1,50 minimum de l'alignement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

6 – Les garages, annexes, abris de jardin doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 5 m depuis l'alignement
- Soit en continuité de la construction existante
- Soit en fond de parcelle

7 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement.

8 - Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

B - Implantations par rapport aux limites séparatives

1 – En zone Ub, tous secteurs sauf Ubpm :

Sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement :

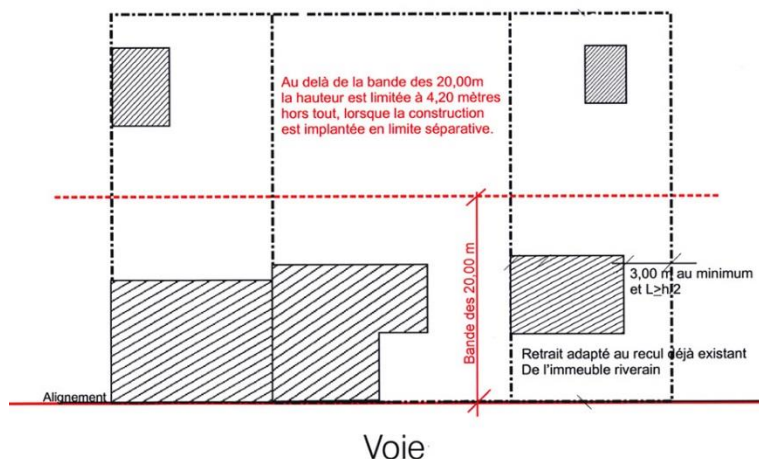
- les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales, ou sur les deux.
- la marge de reculement pour les autres limites séparatives est définie de la façon suivante : toute construction doit se trouver, au point le plus rapproché, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, et jamais inférieure à 3,00 mètres.

2 - En zone Ub, tous secteurs sauf Ubpm :

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives :

- . à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 4,20 hors tout, en limite séparative
- . si elles jouxtent les bâtiments construits en limite séparative à condition qu'elles soient de hauteur et de volume similaires,
- . si le projet de construction fait l'objet d'une opération d'ensemble intéressant un îlot ou un groupe d'îlots.

Les constructions de plus de 3,50 mètres de hauteur au faîtage peuvent être édifiées à condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier, au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres, à moins qu'il ne s'agisse d'une construction principale à adosser à une autre construction principale existante, de hauteur et de volume similaires, implantée également en limite sur la parcelle contiguë.



3 - Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

4 – En secteur Ubpm :

Les constructions doivent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales, ou sur les deux.

La marge de reculement pour les autres limites séparatives est de 3 m.

Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 151-19 du C. de l'U.).

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU C.U.

Sur les ensembles architecturaux anciens **identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U.**, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou lissé à l'éponge.

Sont proscrits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à

rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait sera d'au moins 1,00 mètre par rapport au nu intérieur du mur de façades.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50 mètre. Il ne peut en être établi qu'une par commerce. Dans le cas de commerces multiples dans le même immeuble, il ne peut être posé qu'une enseigne par trumeau.

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

Les contrevents seront peints de teintes claires.

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite. Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire.

Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU C.U.

B1 - En zone Ub et secteurs Ubh, Ubpm, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh :

1 - Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou eaux usées vers l'égout, le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Tout accès, extérieur au niveau du sous-sol est interdit sur les façades sur rues principales.

2 - Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

3 - Les enduits seront de teinte naturelle claire (pas de rose).

Les enduits tels que les enduits d'aspect ciment sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

Zone Ub et secteurs

4 – Les menuiseries

S'ils sont prévus, les appuis de fenêtres doivent être réduits à la largeur de l'ouverture ; ils doivent présenter une saillie de 7 cm maximum et une épaisseur de 12 cm minimum.

5 - Les couvertures

Elles seront en tuiles creuses ou romanes ou romanes canal, de teinte naturelle. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente toiture sera de 28 % environ.

Toutefois, en secteur UBp et secteur UBmp, sont autorisés :

- les toitures en tuile plate mécanique, d'une pente supérieure à 30%
- le toit mécanique pour les constructions dont la pente est >45%.
- les débords de toit.

Une cohérence de la construction de type balnéaire sera recherchée.

6 - Les clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- soit de murs bahuts constitués de murets de 0,50 m à 0,70 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,10 m peinte.
- soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert toute hauteur doublée d'une haie
- soit de ganivelles, en secteur Ubp uniquement

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- soit de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- soit de ganivelles, en secteurs Ubp et UBmp uniquement

7 - Les abris jardin seront constitués :

- Soit de bardage bois vertical non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ%, ou de deux pentes suivant le schéma ci-après :



- Soit en maçonnerie enduite avec toiture en tuiles ou bardeaux couleur tuile, de préférence à une seule pente
- Soit en bâti préfabriqué bois avec bardage horizontal et toiture faible pente ; dans ce cas le montage par madriers n'est pas autorisé ni les ouvertures à petits carreaux

Les bardages en tôle sont interdits.

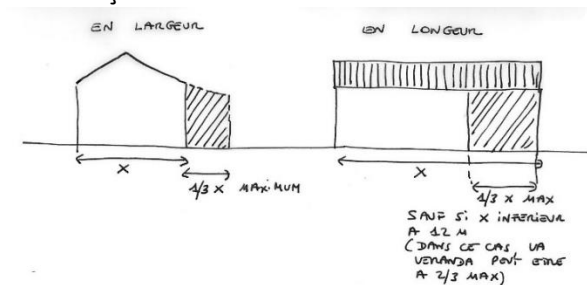
8 - Façades commerciales : leur composition doit respecter l'échelle et la trame des bâtiments.

9 – Vérandas : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

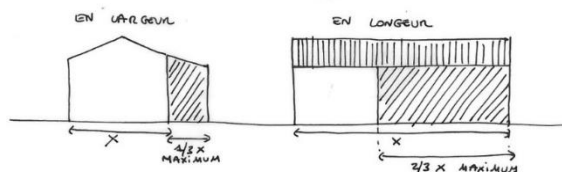
Pour les façades vues depuis l'espace public :

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas $\frac{1}{3}$ de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à $\frac{1}{3}$ de la façade



Dans le cas d'une façade inférieure à 12 m de large, la véranda ne doit pas excéder les $\frac{2}{3}$ de la façade.



10 - Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

11 - Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B2 - En secteur Ubpm :

1 - Les enduits

Les matériaux utilisés devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant, une bonne tenue dans le temps et ne pas être salissants.

Les maçonneries enduites ou peintes seront de teinte blanc.

Les enduits seront talochés finition lissée ; l'enduit gratté est proscrit.

Seuls les bardages bois sont autorisés ; ils seront en bois naturel verticaux et ne sont autorisés qu'au maximum sur 70% de l'ensemble des façades de la construction.

Le bardage sera de teinte naturelle ou peint suivant la palette de teintes définies en fin du présent chapitre.

Tout autre revêtement pourra être autorisé si le projet est de grande qualité et résolument contemporain et qu'il ne nuit pas à l'harmonie générale du quartier

Dans le cadre d'un projet contemporain, d'autres types d'enduit pourront être envisagés. Les peintures et les revêtements colorés seront admis. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain.

2 - Les couvertures

Sur la voie principale, les toitures devront être essentiellement à une ou plusieurs pentes, et en tuiles de type canal, posées alternativement en courants et en chapeaux, que l'on retrouve sur la plupart des toitures des constructions traditionnelles en milieu rural afin de respecter l'esprit Picto- Charentais.

La pente est comprise entre 25 et 35 %.

En coeur d'îlot la volumétrie des toitures est plus libre, permettant d'intégrer des toitures terrasses.

Elles pourront également être traitées soit :

- en toiture productrice d'énergie par l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- en terrasses accessibles réalisées en dalle sur plot, en caillebotis ou en terrasse jardin

3 - Menuiseries et ouvertures :

- Les portes pleines, portes de garage et volets battants seront en bois, aluminium ou acier peint (pas d'aspect plastique ou PVC)
- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

4 - Les clôtures

- Clôtures en limite de l'espace public

S'il y a clôture :

La clôture suivant sa localisation au plan des clôtures sera constituée soit par :

- Une clôture ganivelle de hauteur 0,70m doublée ou non d'une haie de 0.90m maximum
- Une clôture ganivelle de hauteur 1,80m maximum doublée ou non d'une haie

Les portillons :

Les portillons seront réalisés en ganivelle ou en bois.

S'ils sont peints, teinte identique aux menuiseries extérieures de la maison.

La hauteur du portillon et du portail sera identique à la hauteur de la clôture.

- Clôture séparative entre lots, latérales et en fond de parcelle

La clôture sera soit :

- Une clôture ganivelle de hauteur 1.80m maximum doublée ou non d'une haie,
- Une clôture grillagée vert ou gris H : 1,80 m maximum doublée d'une haie (plusieurs essences locales) d'une hauteur maximum de 2 m. Les panneaux en treillis soudé sont autorisés s'ils sont doublés d'une haie, les brises vues intégrés à la clôture sont interdits

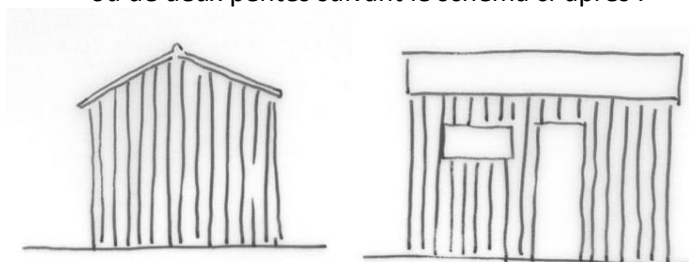
Mur d'intimité

Dans le cas où la construction principale est à l'alignement d'une ou des limites latérales, celle-ci pourra être prolongée que par un seul un mur d'intimité par parcelle :

- Sa hauteur sera au maximum de 2 m.
- Sa longueur sera au maximum de 4 m.
- En fond de parcelle, il devra être en retrait de 5 m minimum d'une limite sur espace public.
- Son aspect sera identique à la construction principale.
- Sont exclues les parties garage et annexes.

5 - Les abris jardin seront constitués :

- Soit de bardage bois vertical non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ, ou de deux pentes suivant le schéma ci-après :



- Soit en maçonnerie enduite avec toiture en tuiles ou bardeaux couleur tuile, de préférence à une seule pente

- Les cabanes de couleur sont autorisées :
 - Bois brut sans traitement
 - Ou bois peint selon la palette de couleur de l'UDAP
 - Le bois vernis est interdit

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

6 - Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, « rouleau » ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

7 - Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

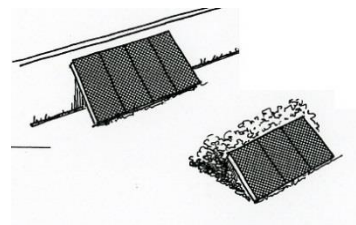
Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

- ***Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :***
Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.
- ***Bâti existant non protégé et bâti neuf :***
L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :
 - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
 - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
 - les profils doivent être de couleur noire.
 Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

**A EVITER**

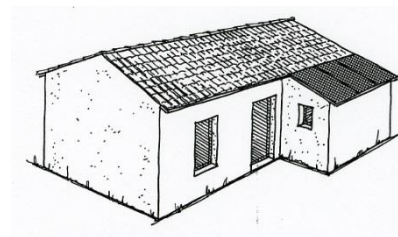
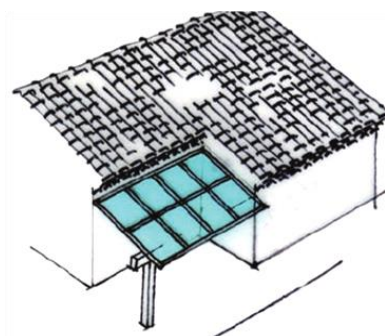
Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

**A PRIVILEGIER**

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :

**A PRIVILEGIER**

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**Définition :**

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :*

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisés sous réserve, en bas de pente et limités à 4 m² et,

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- *les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.*
- *les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).*

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- *mécaniquement (par exemple une éolienne de pompe).*
- *dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).*

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :*
Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois ou de bardage d'aspect similaire en fibrociment à lames verticales.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :*
Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

En zone Ub et secteurs Ubh, Ubpm, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh :

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités soit en espaces verts, soit sous la forme d'une placette pavée ou dallée.

Les espaces plantés feront appel à des essences locales dont la liste figure en annexe au présent règlement.

Les espaces verts figurant au plan seront conservés ou plantés.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

En secteur Ubpmm :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, devront être plantées.

La légende relative à la plantation de haies en limites séparatives latérales et fond parcellaire ne pourra pas empêcher la construction.

Les espèces végétales préconisées sont :

. Pour les arbres à hautes tiges, des végétaux constitués d'arbres à développement moyen de type feuillu indigène évitant les feuillages de couleur pourpre. Le type conifère sera toléré à condition de rester dans les variétés de pins.

. Les haies et massifs seront constitués de haies mixtes à base de feuillus caduques et persistants de taille libre. Les haies mono-spécifiques de taille régulière ne seront pas privilégiées.

Tous les conifères sont à exclure des haies et des massifs.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

Zone Ub et secteurs

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Dans les espaces verts à protéger (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (espaces verts, arbres alignés haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article Ub-I-1 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- les alignements d'arbres (ronds verts évidés portés au plan) doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Ub II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En zone Ub et secteurs Ubh, Ubpm, Ubpmm, Ubmp, Ubp, Ubh :

Pour les constructions à usage :

Il est exigé :

habitation	1 place de stationnement par logement. Dans le cas de création de logements supplémentaires dans le cadre de réhabilitation, il sera exigé 1 place de stationnement par logement.
commerce et activité de service	1 place de parking pour 20 m ² de surface de plancher.
bureaux	1 place de parking pour 20 m ² de surface de plancher.
équipements d'intérêt collectif et services publics	Sans objet

Des espaces de stationnement pour les vélos doivent être dédiés dans les projets d'habitations collectifs.

Pour les bureaux, les espaces de stationnement pour les vélos doivent être adaptés aux besoins.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En secteur Ubpmm :

Il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement : en box, sous abri ou extérieure.

Pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 300 m², il n'y aura pas d'obligation en matière de stationnement.

Deux places de stationnement sont exigées sur chaque parcelle individuelle dont au moins une place sur un espace non clos de 3 x 5 m minimum en limite d'alignement. Ces espaces pourront ou non être surmontés d'une pergola.

Seuls les lots 14, 17, 19, 20, 21, 22 pourront faire exception à cette règle.

Les lots 14, 17, 22 devront avoir une place au minimum sur la parcelle, en garage ou non clos.

Les lots 19, 20, 21 qui sont sans accès véhicule auront chacun une place attribuée sur un parking situé à proximité.

Suivant les parcelles, ces espaces non clos devront respecter le plan de composition qui détermine leur implantation sur la façade concernée obligatoire et fixe.

Il n'est autorisé qu'un seul accès véhicules sur rue par parcelle individuelle.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les services touristiques, les voies expresses.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe.

Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc. Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général, aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

De plus en secteur Ubpm :

Des accès piétons individuels sont autorisés sur certains lots, en compatibilité avec le plan de composition annexé au présent règlement (annexe 3.7).

Il ne sera autorisé qu'un accès par parcelle ou par lot.

. Voiries :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

a - les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 5,00 mètres.

b - les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation

Dans la zone Ub et tous secteurs sauf Ubpmm :

Elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de :

- . 4,00 mètres pour la desserte d'un à quatre logements, lorsque cette voie sera une impasse.
- . 6,00 mètres pour la desserte de plus de quatre logements

Dans le secteur Ubpmm

Elles doivent respecter les emprises fixées au plan de composition annexé au présent règlement (annexe 3.7).

c - il faut éviter la création de voies en impasse et rechercher la continuité des voies vers celles existantes. Dans le cas où il y aura nécessité de créer une voie de ce type, elle devra être aménagée dans sa partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

d - l'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

. Les flèches noires portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès à privilégier, à conserver.

Ub-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation, dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

. Assainissement

. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle :

- les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- sous réserve d'installations de dispositifs anti-pollution, seul l'excès de ruissellement limité à 3 l/s/ha pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

a) Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

c) Pour les groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone,
- télédistribution éventuelle.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

LA ZONE Ue

Définition de la zone

La zone Ue correspond aux sites principaux d'équipements d'intérêt collectif.

L'objectif du PLU est de conserver les équipements d'intérêt collectif dans la ville et aux abords directs des quartiers d'habitations, de maîtriser l'évolution du bâti et du foncier de ces équipements.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à préserver les équipements structurants de la ville et à permettre les aménagements nécessaires.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Sans objet

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Les aménagements de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- . Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Tout point des bâtiments ne peut dépasser une hauteur maximale de 14 mètres mesurée à partir du sol existant et à la verticale de ce point.

Toutefois la hauteur maximale n'est pas applicable aux ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions liées aux équipements d'infrastructure.

La reconstitution d'édifices anciens identifiés n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.

1.3. Implantations

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité de constructions existantes
- Soit au-delà de 3 m comptés depuis l'alignement

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit à au moins 3,00 mètres de la limite séparative.

Ue II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

1 - **Le niveau du rez-de-chaussée** ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou eaux usées vers l'égout, le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Tout accès, extérieur au niveau du sous-sol est interdit sur les façades sur rues principales

2 - Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

3 - **Les enduits** seront de teinte naturelle claire (pas de rose).

Les enduits tels que les enduits d'aspect ciment sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge.

4 - **Les couvertures** seront en tuiles creuses ou romanes ou romanes canal, de teinte naturelle. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente toiture sera de 28 % environ.

5 - **Les clôtures**

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,50 m à 0,70 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,10 m peinte.
- Soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert toute hauteur doublée d'une haie

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

10 - Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

2.1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

L'installation d'éoliennes est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique.

D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes:

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- les alignements d'arbres (ronds verts évidés portés au plan) doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Ue II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris la circulation dans les parkings et accès.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux

Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'Article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les services touristiques, les voies expresses.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe.

Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc. Il ne doit pas être inférieur à 4,00 mètres d'emprise.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général, aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

. Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds. L'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

. Les liaisons douces figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Ue-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1/ Eau Potable :

Toute construction ou installation, dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2/ Assainissement :

. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle :

- les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- sous réserve d'installations de dispositifs anti-pollution, seul l'excès de ruissellement limité à 3 l/s/ha pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

3/ Autres Réseaux :

- a) Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- b) Dans le cas de la restauration d'immeuble et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.
- c) Pour les groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:
 - . éclairage public,
 - . alimentation électrique basse tension,
 - . téléphone,
 - . télédistribution éventuelle.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

LA ZONE Up

Définition de la zone

La zone UP correspond à la zone d'activités portuaires, qui jouxte le centre-ville au sud, à l'amorce du canal.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à **garantir l'exploitation du port.**

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Up - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Up - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Up - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Up - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Up I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles **sauf celles liées ou nécessaire à l'ostréiculture, l'aquaculture, la pêche, la mer ou à la préservation des savoirs faire anciens liés aux activités maritimes**
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Commerce de détail **sauf** :
 - **l'extension unique des constructions dans la limite de 50 m² d'emprise au sol**
 - **ceux liés à la dégustation et ceux liés à des activités autorisées et limitées**
- Restauration, **sauf l'extension unique des constructions dans la limite de 50 m² d'emprise au sol**
- Commerce de gros **sauf lié aux activités portuaires ou aquacoles**
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, **sauf activités portuaires ou aquacoles**
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat **et si non liés au port**
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie **si non lié au port et aux activités portuaires**
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières

- . Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

. En outre à l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation existante, ne sont autorisés que les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général, ou liés et indispensables au port.

Up-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Up - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Up II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,50 mètres au faîtage des toitures.

Les bâtiments liés aux activités ostréicoles, portuaires et navales ne peuvent excéder 7,00 mètres à l'égout des toitures et 9,00 mètres au faîtage.

Pour les extensions de bâtiments existants, des hauteurs différentes sont autorisées, sans dépassement de leur hauteur actuelle.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1°/ Les constructions pourront être édifiées à l'alignement de fait ou de droit à condition que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas la largeur de la voie.

2°/ Elles seront édifiées en retrait par rapport à l'alignement des voies lorsque la nouvelle construction pourra observer un retrait identique à l'une des constructions voisines adjacentes.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Up II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

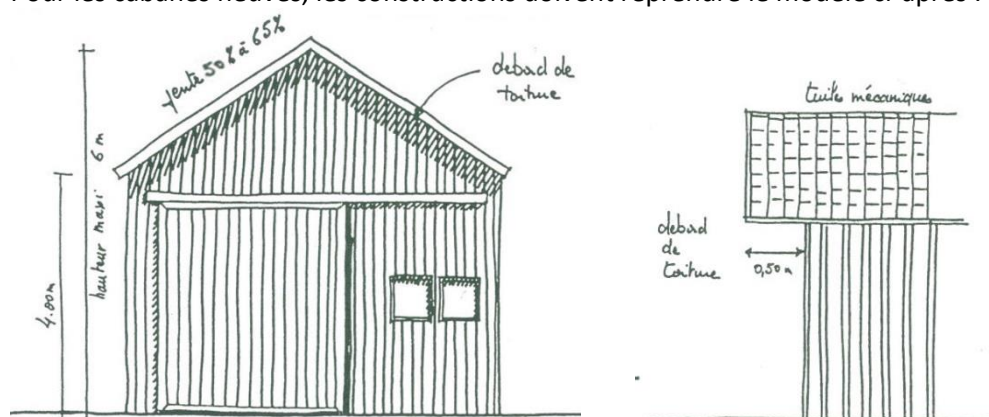
1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

1 - Les constructions des bâtiments liés à l'activité portuaire, aux activités de restauration, doivent tenir compte du caractère spécifique des lieux.

Une cohérence architecturale est exigée entre le bâti existant et le bâti créé ou existant modifié.

Pour les cabanes neuves, les constructions doivent reprendre le modèle ci-après :



2 - Les couvertures doivent être d'aspect tuiles creuses ou mécanique, de teinte naturelle. La pente du toit ne doit jamais faire saillie sur les murs pignons.

3 - Les bâtiments tels les préfabriqués légers sont interdits.

4 - Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

5 - Les bardages bois verticaux sont autorisés et peuvent présenter des couleurs vives.

6 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs enduits, d'une hauteur maximale de 1,60 m
- Soit de grillages doublés d'une haie

Les clôtures d'aspect tôle ondulée, plaques de Fibrociment, ainsi que les clôtures faussement "décoratives" sont interdits.

7 - Les espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan doivent être conservés ou plantés, en respectant la liste fournie en annexe au présent règlement.

8 - Panneaux solaires

Ils devront soit être encastrés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

9 – Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Sans objet.

Up II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions générales de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il

existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Up II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les circulations dans le parking.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de Up - Équipement et réseaux

Up-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

. Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès d'une construction ou d'une installation à partir de voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50,00 mètres au minimum, de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les accès sur voie publique sont limités à un, pour les établissements occupant moins de 2.500 m² de surface de plancher et à deux maximum pour les cas supérieurs.

Up-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation, dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

. Assainissement

. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle :

- les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- sous réserve d'installations de dispositifs anti-pollution, seul l'excès de ruissellement limité à 3 l/s/ha pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

LA ZONE Ux et SECTEURS Uxa, Uxc, Uxce, Uxcpm

Définition de la zone

Zone Ux : zone réservée aux activités commerciales, artisanales et industrielles, zone sise le long de la RD 728.

Secteur Uxa : secteurs d'activités à maîtriser au Petit Port des Seynes et Est Port.

Secteur Uxc : zone réservée aux activités commerciales et de bureaux au Fief de Feusse.

Secteur Uxce : zone réservée aux activités le long de la RD 728 (prescriptions particulières participant à l'aménagement paysager des abords de la RD 728).

Secteur Uxcpm : zone d'activité des Grossines et Fief de Feusse « ouest », avec OAP

Une trame est inscrite au PLU au titre de l'article R151-34, 1° du code de l'urbanisme, qui correspond au secteur pollué « pollution aux métaux lourds, zone incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques ».

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur Uxcpm.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement de la zone d'activités économiques.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

Zone Ux et secteurs

CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

Dans la zone Ux :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement à l'exception de ceux indispensables au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75 m² et inférieure à 100 m² pour les activités d'hôtellerie (hébergement hôtelier)
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Restauration
- Commerce de gros sauf extension d'activités existantes dans la limite de 25% de l'emprise existante
- Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie sauf extension d'activités existantes dans la limite de 25 % de surface de plancher
- Entrepôt sauf extension d'activités existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Bureau sauf extension d'activités existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Centre de congrès et d'exposition

Zone Ux et secteurs

Dans le secteur Uxa :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf extension d'activités existantes dans la limite de 10 % de l'emprise existante, pour mises aux normes
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie sauf extension d'activités existantes dans la limite de 10% de l'emprise existante, pour mises aux normes
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Dans les secteurs Uxc, Uxce, Uxcpm :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement à l'exception de ceux indispensables au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, à conditions :
 - qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé
 - et que la surface de plancher de ces logements soit :
 - inférieure à 75 m²
 - inférieure à 100 m² pour le logement nécessaire aux activités d'hébergement hôtelier en secteur Uxce
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Hébergement hôtelier et touristique, sauf en Uxce où l'extension est autorisée dans la limite de 20 % de la surface plancher existante
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie :
 - o Interdites en Uxc et Uxce,
 - o Interdites sauf l'extension d'activités existantes en Uxcpm
- Entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

Zone Ux et secteurs

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières

. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général, liés et indispensables à la RD 728

. A l'intérieur de la trame « non aedificandi » figurée au plan, par une trame hachurée :

- Toutes les constructions, à l'exception des ouvrages techniques publics indispensables au fonctionnement de la zone, bassins ou dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Tous les dépôts

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

. A l'intérieur de la trame « pollution aux métaux lourds » (art R.151-34 du CU) :

- La zone est incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques.

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

. Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère

Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximum du bâti est limitée à 70 % de la surface du terrain, sauf en secteur Uxce.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,00 mètres au faîtage.

Toutefois,

- La hauteur des rives de toiture, face à la RD 728, sera limitée à 4,70 mètres et les faîtages des bâtiments correspondants limités à 7,00 mètres.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1°/ le long des RD 728 et RD 728^E : les constructions doivent être implantées :
 - suivant les marges de reculement inscrites au plan de zonage

2°/ Le long des voies communales et RD3 : les constructions doivent être implantées :
 - à moins de 10,00 mètres de l'axe des voies

3°/ Les façades (côté RD 728) des constructions, sur le secteur Uxc, Uxce, doivent être implantées suivant les marges de reculement indiquées au plan pour au moins 80 % de leur linéaire.

Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

Implantations par rapport aux limites séparatives

1°/ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu éventuellement).

Zone Ux et secteurs

2°/ Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- . la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4,00 mètres,
- . 3,00 mètres lorsque les limites séparatives sont adjacentes à une zone naturelle inconstructible,
- . 20,00 mètres pour les installations, classées ou non, édifiées sur un terrain adjacent à une zone d'habitation existante ou future.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

1°/ Deux constructions ou installations non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

2°/ En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 6,00 mètres.

3°/ Dans le cas d'une opération d'ensemble, ces règles pourront être adaptées dans la limite du projet d'ensemble, avec une distance minimum de 4 m.

Ux II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

1 - Sont interdites :

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2 - Les couvertures :

Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle.

Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Des dispositions différentes pourront être adoptées :

- dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).
- dans le cas d'activités spécifiques nécessitant l'utilisation de serres : verre ou matériau translucide.

Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

3 - Les clôtures :

Les clôtures doivent être de hauteur inférieure à 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

- soit de murs enduits,
- soit de haies denses taillées, plantées derrière un grillage, panneaux métalliques ou plastique, colorés).
- Soit de panneaux grillagés avec un éventuel soubassement

4 – Les espaces libres :

Les espaces verts à protéger (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (espaces verts, arbres alignés haies) sont soumis aux prescriptions suivantes :

- l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés doit être maintenue en espace vert,
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

5 - Panneaux photovoltaïques et panneaux solaires :

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :

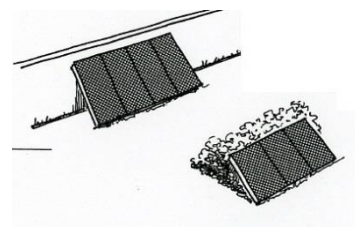
- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

6- Dans les secteurs UXc et UXce et Uxcpm :

Pour tout projet de construction ou de requalification l'opérateur devra proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès...).

La charte paysagère et architecturale du Pays Marennes Oléron doit être respectée, pour les nouveaux espaces et pour les espaces existants.

Les constructions situées dans la première rangée de parcelles face à la RD 728 font l'objet de dispositions particulières pour garantir un aspect d'entrée de ville sous la forme d'un village artisanal.

Pour les façades face à la voie :

- les constructions doivent être réalisées en maçonnerie enduite de ton clair pour au moins 60 % de leur surface (non compris les ouvertures) ;

- les couvertures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle. Des dispositions différentes pourront être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.). Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées. Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites ;

- les ouvertures éventuelles (portes, portails et vitrines) doivent présenter une forme telle que la ligne de niveau des linteaux soit alignée à la hauteur de 3 mètres par rapport au niveau du sol ;

- la position du plan des baies doit se situer à 20 cm du nu extérieur du mur ;

- le niveau du sol ne devra être pas exhausé sauf seuil de 15 cm maximum ;

- les verres doivent être transparents et clairs (verre blanc) ;

- les enseignes doivent être réalisées sous forme de lettres découpées apposées ou scellées sur les façades ;

- les enseignes en bandeau par caisson et en drapeau sont interdites ;

Zone Ux et secteurs

- les façades en retour perpendiculaire à la voie doivent être traitées de manière identique aux façades sur voie dans une profondeur de 10 mètres par rapport au nu de ces façades ;
- le pan de couverture donnant sur la RD 728 ne doit pas comporter d'ouverture ni d'excroissance et sera traité en tuile creuse ou romane de teinte naturelle ;
- les façades pignons sur la RD 728 sont interdites ;
- les clôtures doivent être de hauteur inférieure à 2,00 mètres. Elles seront constituées de haies denses taillées, plantées derrière un grillage ou des piquets ;
- les panneaux photovoltaïques et solaires peuvent être encastrés à la toiture ou en surimposition, soit implantés au sol.
Toutefois, ils ne peuvent pas être installés sur les pans de toiture qui donnent sur la RD 728, ni au sol sur les espaces visibles depuis la RD 728.

7 - Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et/ou d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1°) Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible, et les arbres arrachés doivent être replantés.
- 2°) Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.
- 3°) Les espaces verts à conserver ou à créer figurés au plan doivent être conservés ou plantés d'arbres hautes tiges, en respectant la liste fournie en annexe 1 du présent règlement.
- 4°) Les marges de reculement sur les voies ouvertes à la circulation publique notamment sur la RD728, doivent être plantées d'arbres formant écran.

Zone Ux et secteurs

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

Ux II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et circulation dans le parking.

Zone Ux et secteurs

Destination / sous destination	Il est exigé
Pour les constructions à usage commercial, de services et de bureaux	1 place de parking pour 20 m ² de surface dédiée à la vente
Pour les hôtels, restaurants	un emplacement de voiture par chambre d'hôtel ou par 4 m ² de surface de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage industriel	une aire de stationnement au moins égale à la moitié de la surface de plancher

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone Ux et secteurs

CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les principes inscrits aux OAP doivent être respectés.

Accès

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable.

Est interdit, tout accès individuel nouveau à une parcelle directement depuis la RD 728.

Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Voiries

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des déchets, stationnement.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les accès d'une construction ou d'une installation à partir de voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50,00 mètres au minimum, de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3,00 mètres en retrait de la limite de la voie.

Zone Ux et secteurs

Les accès sur voies publiques sont limités à un, pour les établissements occupant moins de 2.500 m² de surface de plancher et à 2 maximum pour les cas supérieurs.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies d'une emprise minimale de 8,00 mètres à l'exception des passages nécessitant un ouvrage d'art. Les intersections de voiries doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution sans danger des véhicules automobiles poids lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Ux-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation abritant des activités dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

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

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.
- Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Zone Ux et secteurs

LA ZONE AU ET SECTEUR AUm

Définition de la zone

La zone AU correspond à la zone à urbaniser :

- Zone du Fief du Grand Seize-Un

Elle comporte :

- le secteur AUm, zone à urbaniser de la Marquina Est.

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés).

La zone AU et le secteur AUm sont destinés à l'accueil de nouvelles habitations prioritairement.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

Zone AU et secteur AUm

CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Sans objet

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Hébergement touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- Aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Habitations légères de loisirs
- Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

Zone AU et secteur AUm

- Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

. Les constructions à usage d'habitation, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

. soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

. soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 6 lots minimum sous réserve :
- qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
- qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

. A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m² d'emprise au sol
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol, liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de 30 logements ou plus doit comporter au moins 25 % de logements aidés, tels que définis dans le code de la construction et de l'habitation, locatifs ou en accession, dans les conditions définies dans les orientations d'aménagement, sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Dans la zone AU :

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut sans dépasser 8,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes détachés de la construction principale doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Dans le secteur AUm :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6,00 mètres (R + 1), ni 8,00 mètres au faîtage.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Dans la zone AU :

1 - Les constructions nouvelles principales devront être implantées dans une bande de 5 mètres à partir de l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, selon le caractère avoisinant des lieux.

Zone AU et secteur AUm

2 – Les garages, annexes doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit dans une bande de 5 m depuis l'alignement
- Soit en continuité de la construction existante
- Soit au-delà de 15 m, en fond de jardin

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement.

4 - En outre les constructions doivent prendre en compte le positionnement des accès portés au plan de zonage, à titre indicatif (intentions d'accès à privilégier).

5 - En outre les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Dans le secteur AUm :

1 - Les façades des constructions nouvelles principales et des garages devront être implantées dans une bande de 0 à 8 mètres à partir de l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, selon le caractère avoisinant des lieux.

2 – Les constructions annexes doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité de la construction existante

Sur les limites séparatives jouxtant les espaces naturels, l'implantation d'annexes ne sera pas admise. Un espace tampon doit être respecté, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

3 - Les piscines doivent être implantées de manière à assurer leur meilleure intégration paysagère, à 1,50 minimum de l'alignement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

Implantations par rapport aux limites séparatives

Dans la zone AU

1/ Dans une bande de 15,00 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies : les constructions nouvelles doivent être édifiées sur toute la longueur de la parcelle :

- d'une limite séparative latérale à l'autre
- ou sur l'une des limites latérales touchant une voie.

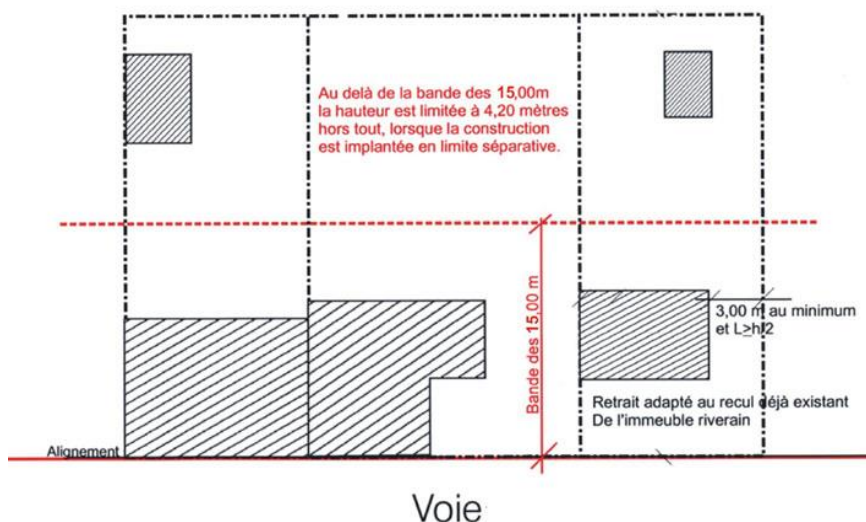
Lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale, toute construction doit se trouver, en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3,00 mètres.

2/ Au-delà de cette bande de 15,00 mètres :

. tout point de toute construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3,00 mètres.

. toutefois, peuvent être édifiées sur les limites, les constructions affectées à l'habitation et leurs annexes (telles que garages, remises, etc.) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 4,20 hors tout.

Zone AU et secteur AUm



3/ Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'opérations d'habitations groupées, ou d'associations foncières urbaines ; pour les constructions réalisées dans la bande de 15 m où celles-ci peuvent être édifiées en recul des limites séparatives avec une distance minimum de 3 m.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

Dans le secteur AUm :

Les constructions doivent être édifiées sur l'une des limites séparatives latérales, ou sur les deux.

La marge de reculement pour les autres limites séparatives est de 3 m.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Dans la zone AU

Deux constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la plus petite distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur (à l'égout du toit des deux façades les plus proches).

Concernant les piscines, celles-ci devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des constructions existantes.

Dans le secteur AUm :

Il n'est pas fixé de règle.

Zone AU et secteur AUm

AU II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de la charte architecturale annexée au présent règlement s'appliquent.

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Dans la zone AU

1 - Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou eaux usées vers l'égout, le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Tout accès, extérieur au niveau du sous-sol est interdit sur les façades sur rues principales

2 - **Les enduits** tels que les enduits d'aspect ciment sont interdits.
L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Les enduits seront de teinte naturelle claire (pas de rose).

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

3 - **Les couvertures** seront en tuiles creuses ou romanes ou romanes canales, de teinte naturelle. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente toiture sera de 28 % environ.

4 - Les clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 à 0,90 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.
- Soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert toute hauteur doublée d'une haie

Zone AU et secteur AUm

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit ou de murets surmontés de grilles ou de grillage doublé de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

5 - **Les abris jardin** seront constitués :

- Soit de bardage bois vertical non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ, ou de deux pentes suivant le schéma ci-après :



- Soit en maçonnerie enduite avec toiture en tuiles ou bardeaux couleur tuile, de préférence à une seule pente
- Soit en bâti préfabriqué bois avec bardage horizontal et toiture faible pente ; dans ce cas le montage par madriers n'est pas autorisé ni les ouvertures à petits carreaux

Les bardages en tôle sont interdits.

6 - **Piscines**

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

7 - **Façades commerciales** : leur composition doit respecter l'échelle et la trame des bâtiments.

8 – **Vérandas** : les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides vus depuis l'espace public sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

9 - **Architecture contemporaine** :

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Dans le secteur AUm :

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

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

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

1 - Les enduits

Les matériaux utilisés devront avoir des qualités d'aspect satisfaisant, une bonne tenue dans le temps et ne pas être salissants.

Les maçonneries enduites ou peintes seront de teinte blanc.

Les enduits seront talochés finition lissée ; l'enduit gratté est proscrit.

Seuls les bardages bois sont autorisés ; ils seront en bois naturel verticaux et ne sont autorisés qu'au maximum sur 70% de l'ensemble des façades de la construction.

Le bardage sera de teinte naturelle ou peint suivant la palette de teintes définies en fin du présent chapitre.

Tout autre revêtement pourra être autorisé si le projet est de grande qualité et résolument contemporain et qu'il ne nuit pas à l'harmonie générale du quartier

Dans le cadre d'un projet contemporain, d'autres types d'enduit pourront être envisagés. Les peintures et les revêtements colorés seront admis. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain.

2 - Les couvertures

Sur la voie principale, les toitures devront être essentiellement à une ou plusieurs pentes, et en tuiles de type canal S, posées alternativement en courants et en chapeaux, que l'on retrouve sur la plupart des toitures des constructions traditionnelles en milieu rural afin de respecter l'esprit Picto- Charentais.

La pente est comprise entre 25 et 35 %.

En coeur d'îlot la volumétrie des toitures est plus libre, permettant d'intégrer des toitures terrasses.

Elles pourront également être traitées soit :

- en toiture productrice d'énergie par l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.
- en terrasses accessibles réalisées en dalle sur plot, en caillebotis ou en terrasse jardin

3 - Menuiseries et ouvertures :

- Les portes pleines, portes de garage et volets battants seront en bois, aluminium ou acier peint (pas de PVC)
- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement.

4 - Les clôtures

- Clôtures en limite de l'espace public

S'il y a clôture :

La clôture suivant sa localisation au plan des clôtures sera constituée soit par :

- Une clôture ganivelle de hauteur 0,70m doublée ou non d'une haie de 0.90m maximum
- Une clôture ganivelle de hauteur 1,80m maximum doublée ou non d'une haie

Les portillons :

Les portillons seront réalisés en ganivelle ou en bois.

S'ils sont peints, teinte identique aux menuiseries extérieures de la maison.

La hauteur du portillon et du portail sera identique à la hauteur de la clôture.

- Clôture séparative entre lots, latérales et en fond de parcelle

La clôture sera soit :

- Une clôture ganivelle de hauteur 1.80m maximum doublée ou non d'une haie,
- Une clôture grillagée vert ou gris H : 1,80 m maximum doublée d'une haie (plusieurs essences locales) d'une hauteur maximum de 2 m. Les panneaux en treillis soudé sont autorisés s'ils sont doublés d'une haie, les brises vues intégrés à la clôture sont interdits

Mur d'intimité

Dans le cas où la construction principale est à l'alignement d'une ou des limites latérales, celle-ci pourra être prolongée que par un seul un mur d'intimité par parcelle :

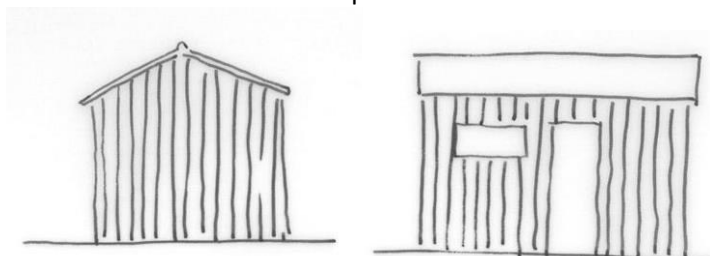
- Sa hauteur sera au maximum de 2 m.
- Sa longueur sera au maximum de 4 m.
- En fond de parcelle, il devra être en retrait de 5 m minimum d'une limite sur espace public.

Zone AU et secteur AUm

- Son aspect sera identique à la construction principale.
- Sont exclues les parties garage et annexes.

5 - Les abris jardin seront constitués :

- Soit de bardage bois vertical non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ, ou de deux pentes suivant le schéma ci-après :



- Soit en maçonnerie enduite avec toiture en tuiles ou bardeaux couleur tuile, de préférence à une seule pente
- Les cabanes de couleur sont autorisées :
 - Bois brut sans traitement
 - Ou bois peint selon la palette de couleur de l'UDAP
 - Le bois vernis est interdit

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

6 - Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, « rouleau » ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

7 - Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

2.1 - CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

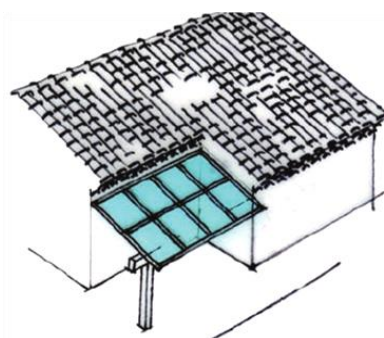
Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

Ils devront s'insérer dans la composition de la couverture, sans dépasser du nu extérieur de la tuile, et de manière homogène.

Ils devront :

- conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires
- s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- respecter des profils de couleur noire

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



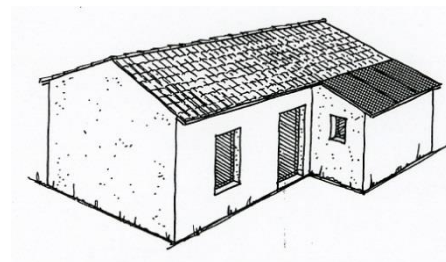
A PRIVILEGIER

L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :



b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux et ardoises solaires

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Zone AU et secteur AUm

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique.

D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

2.2 - CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 cm au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au-dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

*Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique.
D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.*

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

En zone AU :

1) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, devront être plantées.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible ; les arbres arrachés devront être replantés.

2) Dans les cas de Z.A.C., de lotissements et de groupes d'habitations, les espaces verts publics ou placettes à traitement minéral, auront au moins une surface égale à 10 % de la surface totale de l'ensemble. Les aires de stationnement doivent être plantées.

3) Les parkings paysagers ou plantés pourront rentrer en compte pour 50 % de leur surface parmi les 10 % d'espaces verts obligatoires, si la plantation d'un arbre de haute tige - pour trois véhicules - et les espacements nécessaires, sont prévus au plan.

4) Les espaces verts figurés au plan devront être conservés.

En secteur AUm :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, devront être plantées.

Les espèces végétales préconisées sont :

. Pour les arbres à hautes tiges, des végétaux constitués d'arbres à développement moyen de type feuillu indigène évitant les feuillages de couleur pourpre. Le type conifère sera toléré à condition de rester dans les variétés de pins.

. Les haies et massifs seront constitués de haies mixtes à base de feuillus caduques et persistants de taille libre. Les haies mono-spécifiques de taille régulière ne seront pas privilégiées.

Tous les conifères sont à exclure des haies et des massifs.

Zone AU et secteur AUm

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

AU II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris la circulation dans les parkings et accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

2. Pour les opérations de type lotissement ou opération groupée, une place de stationnement dans les espaces publics communs sera obligatoire par tranche de 2 lots.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Zone AU et secteur AUm

CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

. **Les accès et les voies** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement doivent être respectées.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Les flèches noires portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès à privilégier, à conserver.

AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique

Zone AU et secteur AUm

superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

En zone AU, l'aménagement de la zone sera conditionné à la présence ou à la création d'un exutoire pluvial.

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)

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

LA ZONE AUL

Définition de la zone

La zone AUL est destinée à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (scolaires, sportifs et de loisirs, ... : Nord La Marquina).

Objectifs :

- Accueil et/ou report d'équipements d'intérêt collectif

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de AUL - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de AUL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de AUL - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de AUL - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

AUL I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement
- hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Sans objet

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- . Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

AUL-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de AUL - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUL II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 7,00 mètres hors tout.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

AUL II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de la charte architecturale PMO annexée au présent règlement s'appliquent.

AUL II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, devront être plantées.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible ; les arbres arrachés devront être replantés.

Les espaces verts figurés au plan devront être conservés.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- les alignements d'arbres (ronds verts évidés portés au plan) doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Zone AUL

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

AUL II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de AUL - Équipement et réseaux

AUL-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement doivent être respectées.

AUL-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

LA ZONE AUx

Définition de la zone

La zone AUx est destinée à l'aménagement d'activités économiques en extension de la ZA de Fief de Feusse.

Objectifs :

- Accueil et/ou report d'activités économiques

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de AUx - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de AUx - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de AUx - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de AUx - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

AUx I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits ou conditionnés :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement à l'exception de ceux indispensables aux constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment créé
- hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Hébergement touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Centre de congrès et d'exposition

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières

. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :

- indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
- nécessaire à la gestion de l'eau
- indispensable à la défense incendie

. Les dépôts de matériaux et les dépôts de déchets sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère

AUx-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de AUx - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUx II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 7,00 mètres hors tout.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

Implantations par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

AUx II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions de la charte architecturale PMO annexée au présent règlement s'appliquent.

AUx II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, devront être plantées.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible ; les arbres arrachés devront être replantés.

Les espaces verts figurés au plan devront être conservés.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert, jardin ou parc,
- les alignements d'arbres (ronds verts évidés portés au plan) doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,
- les haies, mails plantés ou rideaux d'arbres (denticules vertes, ronds verts évidés) doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles).
- La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

AUx II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de AUx - Équipement et réseaux

AUx-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

. **Les accès et les voies** doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement doivent être respectées.

Les flèches noires portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès à privilégier, à conserver.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

AUx-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation, dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique

superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)

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

LES ZONES 1AUm ET 1AUp

Définition

La zone 1AUm est une zone à urbaniser prioritairement résidentielle, à moyen-long terme : dernière tranche est « La Marquina ».

La zone 1AUp est une zone à urbaniser dédiée à un projet de renouvellement urbain/mutation des terrains de sports vers l'aménagement d'un quartier « port », d'activités et résidentiel (projet programmé à moyen-long terme).

Les zones 1AUm et 1AUp sont fermées à l'urbanisation.

Leur ouverture est conditionnée par une modification ou révision du PLU.

Objectifs :

- assurer le développement mesuré des quartiers résidentiels à moyen terme (zones à urbaniser fermées)
- permettre la mutation / renouvellement urbain de l'actuel terrain de sport « quartier Port »
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont « gelés » dans l'attente d'une procédure de modification ou de révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone/du secteur (articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE I de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE I de 1AU - Équipement et réseaux

Zones 1AUm et 1AUp

CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

1AU-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - o des équipements d'intérêt collectif
 - o des équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif liés aux infrastructures.

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières

- . Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Sans objet.

1.3. Implantations

Sans objet.

1AU-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Sans objet.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Sans objet.

1AU-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

Zones 1AUm et 1AUp

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les haies protégées portées au plan doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles).

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

1AU-II-4 - Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de 1AU

Équipement et réseaux

1AU-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

1AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Sans objet.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Sans objet.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Zones 1AUm et 1AUp

LA ZONE 2AU

Définition de la zone et du secteur

La zone 2 AU est une zone de requalification – renouvellement urbain de la friche industrielle du Petit Port des Seynes.

Elle est fermée à l'urbanisation dans l'attente d'un projet de renouvellement/de requalification du site.

Objectifs :

- Anticiper la mutation et requalification urbaine de la friche industrielle après dépollution

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de 2AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE I de 2AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE I de 2AU - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de 2AU

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

2AU-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Pour respecter les objectifs présentés ci-dessus, les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdits :

- Toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements d'infrastructures et d'intérêt collectif liés aux infrastructures.

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières

- . Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

. A l'intérieur de la trame « pollution aux métaux lourds » (art R.151-34 du CU) :

- La zone est incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques.

2AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de 2AU

Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère

2AU-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Sans objet.

1.3. Implantations

Sans objet.

2AU-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Sans objet.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Sans objet.

2AU-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Sans objet.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les haies protégées portées au plan doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles).

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

2AU-II-4 - Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Type ainsi que les principales caractéristiques

Sans objet.

Minoration de ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Sans objet.

Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Sans objet.

CHAPITRE III de 2AU

Équipement et réseaux

2AU-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

2AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Sans objet.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Sans objet.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

LA ZONE A et secteurs Ag, AL, Alp, Ap, AR, AoR, AohR

Définition de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole.

La zone A comprend :

- le secteur Ag destiné à l'activité golfique, de loisirs
- le secteur AL et secteur Alp (château de la Gataudière et parking),
- le secteur Ap : secteur agricole protégé, à valeur paysagère forte, inconstructible
- le secteur AR : espace agricole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (article L 121-23 du code de l'urbanisme)
- le secteur AoR : espace aquacole en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (article L 121-23 du code de l'urbanisme)
- le secteur AohR : espace aquacole et muséal Cité de l'Huître en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (article L 121-23 du code de l'urbanisme)

Objectifs :

- Le règlement de la zone A vise à favoriser l'activité et les usages agricoles, dans le respect du site.
- Le secteur Ag : permettre l'aménagement d'un équipement golfique sans constructions
- Le secteur AL et le secteur Alp : prendre en compte les activités et le stationnement du château de la Gataudière
- Le secteur Ap : préserver des espaces agricoles à forte valeur paysagère
- Secteurs AR, AoR, AohR : identifier les espaces remarquables en prenant en compte des usages spécifiques agricoles, aquacoles, muséaux (cité de l'huître)

En zone A les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteurs AR, AoR, AohR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Présentation du règlement :

- A I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- A-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- A-III- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de A

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdits les usages, affectations, constructions à destinations et sous destinations suivantes :

En zone A

Sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Le logement, sauf le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
 - qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe
 - que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée
 - que l'habitation soit implantée en continuité de bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article A-II-1

Dans les espaces proches du rivage les logements et extensions d'habitation sont interdits.
Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « habitation » :

- Le logement, sauf :
 - L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol (une extension unique)
 - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
- L'hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des habitations existantes
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Zone A et secteurs

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
 - dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
 - sauf ceux autorisés dans le cadre de l'application de l'article L.121-5 du code de l'urbanisme
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ap :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- de l'extension des habitations existantes, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol (une extension unique), sauf dans les espaces proches du rivage où les extensions d'habitation sont interdites
- de l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des logements existants
- des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteur Ag :

Toutes les constructions, aménagements et activités sont interdits, sauf :

- les aménagements liés aux équipements sportifs de golf

En secteur AL :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 100 m²
- L'aménagement ou l'agrandissement dans la limite de 10 % de la surface existante de plancher des constructions à usage de loisirs
- Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des bâtiments existants
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des bâtiments existants
- Équipements d'intérêt collectif : une extension des équipements de loisirs, accueillant du public, limitée à 10 % surface de plancher

En secteur ALp :

Toutes les constructions et aménagements sont interdits à l'exception de :

- les clôtures et les aménagements de parking sans imperméabilisation du sol

En secteur AohR :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Les extensions des bâtiments existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques sont conditionnées : voir article A-I-1-3.

Les changements de destination sont conditionnés : voir article A-I-1-3.

En secteurs AR et AoR :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

En zone A et secteurs Ag, Ap :

Les dispositions des articles L.121-13, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

2. Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement ouvertes au public en zone A et en secteur Ag
- Les aires de stationnement de camping-cars en zone A et en secteur Ag
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- . Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

En secteur AohR :

- Les extensions des bâtiments existants nécessaires à l'exercice d'activités économiques doivent être limitées, conformément à l'article R.121-5 du CU : voir article A-II-1 du présent règlement

- Les changements de destination peuvent être admis uniquement si la destination projetée entre dans les aménagements admis à l'article R.121-5 du CU

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

. A l'intérieur de la trame « pollution aux métaux lourds » (art R.151-34 du CU) :

- La zone est incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques.

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de A

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteurs AR et AoR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En zone A, secteur-Ap :

Pour l'extension de constructions à usage d'habitation :

A	Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois
Ap	Une extension de 25 m ² d'emprise au sol, en une seule fois

En secteurs, AR et AoR :

Sans objet.

Dans les secteurs :

AL	Habitation : extension de 100 m ² max cde surface de plancher équipements de loisirs, accueillant du public : extension de 10 % surface de plancher
ALp	Sans objet
Ag	Sans objet
AohR	Commerce et activité de service et équipements d'intérêt collectif et services publics : extension de 50 m ² d'emprise au sol, en une seule fois, dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme

1.2. Hauteur maximale

En zone A, secteurs Ap, AoR :

Sans objet.

Zone A et secteurs

Dans les secteurs :

AL	La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.
ALp	Sans objet.
Ag	Sans objet
AohR	. Les cabanes : La hauteur est limitée à un niveau par rapport au niveau du terre-plein, soit 3,00 mètres à l'égout du toit, ce niveau pourra être pris à partir de la cote 4,20 m NGF pour les bâtiments nécessitant une mise hors d'eau. <u>Pour les cabanes sur pilotis :</u> La hauteur est limitée à un niveau par rapport au niveau du terre-plein, soit 3,50 mètres à l'égout du toit, ce niveau pourra être pris à partir de la cote 4,20 m NGF pour les bâtiments nécessitant une mise hors d'eau. . Les bâtiments à usage muséographique, locaux accueillant du public : <u>Pour les bâtiments existants :</u> la hauteur maximale est fixée à 8,00 mètres à l'égout du toit et à 10,00 mètres au faîtage, sur un seul niveau. <u>Pour les extensions, constructions nouvelles :</u> la hauteur maximale est fixée à 6,00 mètres à l'égout du toit. Les éléments techniques de faible emprise (antennes, observatoire, ne sont pas compris dans cette limite).

1.3. Implantations**En zone A, secteurs Ap, AoR :**

Les lignes de recul et d'alignements repérés au plan doivent être respectées, sauf pour les constructions à usage agricoles.

L'implantation sera fonction de la configuration des terrains et des contraintes topographiques du marais.

Des retraits par rapport aux rives de chenaux pourront être imposés.

Dans les secteurs :

AL	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes (extensions)
ALp	Sans objet.
Ag	Sans objet.
AhoR	Les caractéristiques d'implantation doivent garantir la préservation du champ d'expansion et le libre écoulement des eaux et la non aggravation des risques pour les installations existantes, dans le respect des dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3

A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et en conserver les perspectives.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU C.U.

Sur les ensembles architecturaux anciens **identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U.**, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

1- Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou lissé à l'éponge.

Sont proscrits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

2 - Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

3 - Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

- les contrevents seront peints de teintes claires

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire.

4 - Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

5 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

6 - Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU C.U.

1 - Sont interdits :

- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
- . tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- . les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.
- . l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique ton alu naturel ou ton acier galvanisé, ou brillant, en grandes surfaces.

2 - Les bâtiments préfabriqués légers sont interdits, sauf pour les constructions purement agricoles. Au-dessus de 4,00 mètres, les façades devront être revêtues d'un bardage de bois ou équivalent, sauf impossibilité technique.

3 - Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation seront en tuiles creuses ou romanes, de teinte naturelle. Le couvrement du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

4 - Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs du ton du matériau employé, et arasés au nu de ce matériau.

Les enduits seront de teinte naturelle claire.

Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

5 - Les clôtures non agricoles doivent être constituées :

- de murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.
- Les enduits seront de même nature et même aspect que ceux des murs de la construction principale.
- De piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins

Dans tous les cas, les types de clôtures d'aspect :

- . tôle ondulée,
 - . Fibrociment,
 - . les clôtures faussement "décoratives"
- sont interdits.

Dans le secteur ALp ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins

Dans le secteur Ag ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- soit piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- soit haie champêtre d'essence locales

6 - Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

4 - Panneaux solaires

Ils devront soit être encastrés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Zone A et secteurs

A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

Les végétaux seront de préférence d'essences locales (annexe au règlement).

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

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

Les espaces verts protégés, haies et à préserver au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme :

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré de préférence par des plantations de même essence, ou d'essence locale.

L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible ; les arbres arrachés devront être replantés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Zone A et secteurs

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il n'est pas fixé de règle.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

A-II-4 - Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III de A

Équipement et réseaux

A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Toute construction devra être desservie par un accès public ou privé adapté à la circulation qu'il engendre.

A-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

LA ZONE N et secteurs Ne, Ntc, Nt1, NR

Définition de la zone

La zone N correspond à l'espace naturel

La zone N comprend des secteurs :

- le secteur Ne : secteur d'équipement (station d'épuration, projet d'aire de stationnement/de repos)
- le secteur Ntc, secteur de camping-loisirs de plein air (Marennes-Plage)
- le secteur Nt1, secteur à vocation touristique (Marennes-Plage)
- le secteur NR, secteur naturel en espaces remarquables (art L 121-23 du CU)

Objectifs :

Le règlement de la zone N vise :

- à préserver les espaces naturels, en y autorisant les usages agricoles, dans le respect du site
- à prendre en compte les activités économiques, de loisirs existants, en permettant leur valorisation et leur extension maîtrisée
- à prendre en compte les équipements (station d'épuration, espace de stationnement paysager à Marennes-Plage)

En zone N les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteurs NR les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Présentation du règlement :

- N I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- N-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- N-III- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. Sont interdites les constructions à destinations et sous destinations suivantes :

En zone N

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Sont interdits :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Le logement, sauf le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
 - qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe
 - que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée
 - que l'habitation soit implantée soit en continuité de bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article N-II-1

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans la destination « habitation » :

- Le logement, sauf :
 - L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol (une extension unique)
 - Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme...) aménagés dans des habitations existantes
- L'hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique, sauf l'hébergement touristique, à condition que son aménagement soit réalisé dans des logements existants
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Zone N et secteurs

- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur Ne :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Le logement
- L'hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, sauf :
 - o leur extension dans le respect de l'article L 121-8 du CU et à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif
 - o sauf ceux autorisés dans le cadre de l'application de l'article L.121-5 du code de l'urbanisme
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Industrie
- Bureaux
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition

En secteurs Ntc et Nt1 :

Dans la destination « exploitation agricole et forestières » :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières

Dans la destination « habitation » :

- Logement, à l'exception de l'extension de ceux destinés à la direction ou au gardiennage des terrains de camping et uniquement en secteur Ntc, dans la limite de 30 % de l'emprise de l'habitation existante ((une extension unique)
- Hébergement

Dans la destination « commerce et activité de service » :

- Artisanat et commerce de détail, sauf ceux directement nécessaires au fonctionnement de la zone et à l'accueil de la clientèle et uniquement en secteur Ntc
- Restauration, sauf activités directement liée à l'activité d'hébergement touristique
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma

Dans la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Dans la destination «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

En secteur NR :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

En zone N et secteurs Ne, Ntc, Nt1 :

Les dispositions des articles L.121-13, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

2. Sont également interdits dans toute la zone N et secteurs Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts et stockage de matériaux
- Les dépôts et stockages de déchets
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables
- Les résidences démontables constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- L'aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs
- Les aires de stationnement ouvertes au public en zone N
- Les aires de stationnement de camping-cars
- Le grand éolien
- Les parcs photovoltaïques
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de graviers

3. Sont limités ou soumis à des conditions particulières :

- . Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme :
 - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site
 - nécessaire à la gestion de l'eau
 - indispensable à la défense incendie

. A l'intérieur de la trame « pollution aux métaux lourds » (art R.151-34 du CU) :

- La zone est incompatible avec certains usages sans travaux préalables de dépollution ou de confinement spécifiques.

. Dans les zones soumises au risque submersion :

Tous les usages, affectations, constructions et activités doivent respecter :

- les dispositions afférentes au risque submersion porté en annexe 3
- une cote plancher de mise hors d'eau indiquée dans les dispositions afférentes au risque submersion porté au document en annexe 3

. Dans l'emprise de la bande littorale portée au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de N

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Les dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En zone N :

Pour l'extension de constructions à usage d'habitation :

- Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante

Dans les secteurs :

Ne	l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain
Ntc	l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 m ²
Nt1	l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 m ² - uniquement en extension de l'existant
NR	Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.

1.2. Hauteur maximale

En zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs :

Ne	La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 9 m au faîtage
Ntc	Extensions des constructions existantes uniquement : La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes,

Zone N et secteurs

	dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6,00 mètres (R + 1), ni 8,00 mètres au faîtage. Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage.
Nt1	La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. La hauteur des constructions à l'égout de la toiture ne peut excéder 6,00 mètres (R + 1), ni 8,00 mètres au faîtage. Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 m au faîtage.
NR	Sans objet.

1.3. Implantations

En zone N :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 mètres au moins de l'axe des chemins départementaux,
- à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

Dans le cas d'extension ou s'il existe des constructions existantes implantées différemment, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en continuité de l'alignement des constructions existantes.

Dans les secteurs :

Ne	Les constructions nouvelles principales devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, selon le caractère avoisinant des lieux.
----	--

Ntc	Les caractéristiques d'implantation doivent garantir la préservation du champ d'expansion et le libre écoulement des eaux et la non aggravation des risques pour les installations existantes. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 5 m minimum de l'alignement. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.
Nt1	Les caractéristiques d'implantation doivent garantir la préservation du champ d'expansion et le libre écoulement des eaux et la non aggravation des risques pour les installations existantes. Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 5 m minimum de l'alignement. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.
NR	Sans objet.

N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et en conserver les perspectives.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU C.U.

Sur les ensembles architecturaux anciens **identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U.**, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

1 - Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou lissé à l'éponge.

Sont proscrits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

2 - Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

3 - Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

- les contrevents seront peints de teintes claires

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) seront de teinte claire.

4 - Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

5 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides non colorés sont autorisées :

- lorsque la longueur de la véranda n'excède pas 1/3 de la longueur du bâtiment principal.
- lorsque la largeur de la véranda n'excède pas une largeur supérieure à 1/3 de la façade

6 - Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU C.U.

B1 - Dans la zone N :

Les enduits

Les enduits tels que les enduits d'aspect ciment sont interdits.

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés, éventuellement grattés fin.

Les enduits seront de teinte naturelle claire (pas de rose).

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

1 - Les couvertures seront en tuiles creuses ou romanes ou romanes canal, de teinte naturelle. La pente du toit ne fera jamais saillie sur les murs pignons.

La pente toiture sera de 28 % environ.

2 - Les clôtures

. Clôtures dans les espaces naturels :

Les types de clôtures d'aspect tôle ondulée, plaques de Fibrociment, les clôtures faussement "décoratives", sont interdits.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 à 0,90 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.
- Soit d'une clôture végétale composée d'un grillage vert toute hauteur doublée d'une haie

Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

Les piliers en matériaux d'imitation pierre ne sont pas autorisés.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduit ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

3 - Les abris jardin seront constitués en continuité de constructions existantes :

- Soit de bardage bois vertical non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ, ou de deux pentes suivant le schéma ci-après :



- Soit en maçonnerie enduite avec toiture en tuiles ou bardeaux couleur tuile, de préférence à une seule pente
- Soit en bâti préfabriqué bois avec bardage horizontal et toiture faible pente ; dans ce cas le montage par madriers n'est pas autorisé ni les ouvertures à petits carreaux

Les bardages en tôle sont interdits.

4 - Piscines

Elles doivent être construites en continuité de constructions existantes.

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

5 - Panneaux solaires

Panneaux solaires sur toitures : ils doivent être encastrés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

6 - Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B2 - Dans le secteur Ne :

1. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

2. Les clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. L'usage des matériaux bruts, d'aspect tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

B3 - Dans les secteurs Nt1, Ntc :

1 - Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

2 - Les clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, d'aspect tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

3 - Piscines

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

4 - Panneaux solaires

Ils devront soit être encastrés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

B4 - Dans le secteur NR:

- Les types de clôtures d'aspect tôle ondulée, plaques de Fibrociment, les clôtures faussement "décoratives", sont interdits.

N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

La végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

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

Les végétaux seront d'essences locales (annexe au règlement).

Dans les secteurs Nt1, Ntc :

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les parkings paysagers ou plantés pourront rentrer en compte pour 50 % de leur surface parmi les 10 % d'espaces verts obligatoires, si la plantation d'un arbre de haute tige - pour trois véhicules - et les espacements nécessaires, sont prévus au plan.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

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

Les espaces verts protégés, haies et à préserver au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme :

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Zone N et secteurs

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).
La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit de préférence être assuré par des plantations de même essence, ou d'essence locale.

L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible ; les arbres arrachés devront être replantés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévus.

N-II-4 - Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de N

Équipement et réseaux

N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Dans la zone N et secteurs Ne, NR :

Toute construction devra être desservie par un accès public ou privé adapté à la circulation qu'il engendre.

Dans les secteurs Ntc et Nt1 :

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Voirie :

a - les voies publiques nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6,00 mètres.

b - les voies privées nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4,00 mètres

c - les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

d - l'ouverture d'une voie privée peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

N-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation dont l'usage le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

Zone N et secteurs

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

De plus,

Dans les secteurs Nt1, Ntc:

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle :

- les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- sous réserve d'installations de dispositifs anti-pollution, seul l'excès de ruissellement limité à 3 l/s/ha pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 - PALETTE COULEURS - CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

La palette de couleurs est donnée à titre indicatif.

Les teintes sont référencées RAL lorsqu'elles sont disponibles sur le nuancier standard (ou pour les couleurs qui s'en approchent le plus).

Les références RAL permettent de trouver les teintes auprès des fournisseurs.

Il est toutefois conseillé de se rapprocher des services de la commune d'implantation pour chaque projet.

Bassin de Marennes

Variations colorées, quartiers balnéaires

	
RAL 1014	RAL 1032
	
RAL 2001	RAL 3000
	
RAL 5012	RAL 6019
	
RAL 6029	Non référencé RAL

Couleurs claires, maisons de ville

	
RAL 1001	RAL 1015
	
RAL 2001	RAL 7032
	
RAL 7035	RAL 7044
	
RAL 9016	Non référencé RAL

Palette des bourgs et villages

			
RAL 3011	RAL 5000	RAL 5007	RAL 5008
			
RAL 5024	RAL 6009	RAL 6012	RAL 6017
			
RAL 6034	RAL 7031	Non référencé RAL	Non référencé RAL

ANNEXE 2 - ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :

- Chêne vert
- Chêne sessile
- Chêne pédonculé
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge
- ...

DANS LES ZONES DE MARAIS

- Tamaris
- Orme
- ...

ANNEXE 3 – PRESCRIPTIONS EN ZONES SUBMERSIBLES – CARTES ET PRESCRIPTIONS PAC 2016



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer
SUARDD- Prévention des risques

La Rochelle, le

Porter à connaissance complémentaire

**relatif à la prise en compte des risques littoraux (érosion côtière et submersion marine)
dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols
des communes du bassin de la Seudre et des marais de Brouage
(ZONE EN SUBMERSION MARINE)**

La présente note a pour objet de porter à connaissance les éléments complémentaires à prendre en compte concernant les risques érosion côtière et submersion marine sur les communes de l'estuaire de la Seudre et des marais de Brouage, suite à la définition de leurs aléas respectifs dans le cadre de l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels sur ces deux bassins.

Ce dernier reprend et complète le porter à connaissance précédent du 22 juin 2012.

Le présent porter à connaissance est établi au regard des aléas et des critères de constructibilité définis en application :

- des dispositions de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques littoraux,
- des principes du guide méthodologique Plan de Prévention des Risques Littoraux de mai 2014.

Il convient de rappeler que la prise en compte du risque relève de la responsabilité collective de l'ensemble des acteurs qui interviennent sur les territoires, l'État, les collectivités en premier lieu, mais également les acteurs économiques, la population, ...

I - Éléments de connaissance

Pour rappel, les éléments de connaissance au regard des risques naturels érosion côtière, submersion marine et inondation fluviale sont les suivants :

1. L'atlas des risques d'inondation en Charente-Maritime (1998),
2. L'atlas des risques littoraux en Charente-Maritime (1999),
3. Le dossier « éléments de mémoire de la tempête du 27 décembre 1999 »,
4. Le dossier « éléments de mémoire sur la tempête Xynthia du 27 et 28 février 2010 » (REX Xynthia),

Une description de ces éléments est fournie au sein du porter à connaissance du 22 juin 2012.

II – Caractérisation et qualification des aléas érosion côtière, submersion marine et inondation fluviale sur le bassin de la Seudre et des marais de Brouage

II.1 – L'érosion littorale :

Le recul du trait de côte est le déplacement vers l'intérieur des terres de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine, érosion naturelle induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme (sur-fréquentation, extraction de sédiments, aménagements et ouvrages de protection contre la mer, urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface et la présence de réseaux, etc.).

Le recul du trait de côte correspond à une évolution sur le long terme du trait de côte (100 ans),

1/11

observable à des échelles de temps de plusieurs décennies, consécutive à une tendance à l'érosion. Par ailleurs, à court terme, l'érosion peut aussi être observée de manière ponctuelle après un événement tempétueux comme ce fut le cas lors de Xynthia, ou lors des épisodes de grandes marées de l'hiver 2013-2014.

Compte-tenu de son caractère irréversible, l'aléa érosion littorale est toujours qualifié de fort.

II.2 – La qualification des aléas de submersion marine :

Pour rappel, les principes de qualification des aléas au regard de la circulaire du 27 juillet 2011 reposent sur un croisement de :

- **la hauteur d'eau** (différence entre la cote du niveau de plan d'eau de l'événement de référence et la cote topographique du terrain naturel) :
 - $0 < H < 0,50$ m (faible),
 - $0,50 \leq H < 1,00$ m (modérée),
 - $H \geq 1,00$ m (forte).
- **la dynamique de submersion** (vitesse du courant, effets dynamiques particuliers, vitesse de remplissage des cuvettes...) :
 - $0 < V < 0,20$ m/s (lente),
 - $0,20 \leq V < 0,50$ m/s (moyenne),
 - $V \geq 0,50$ m/s (rapide).

Aussi, la qualification des aléas submersion marine est déclinée de la manière suivante :

<u>Aléa faible :</u>	Hauteur d'eau inférieure à 0,50 m avec une dynamique de submersion lente.
<u>Aléa modéré :</u>	Hauteur d'eau supérieure ou égale à 0,50 m et inférieure à 1 m avec une dynamique de submersion lente ou moyenne, ou une hauteur d'eau inférieure ou égale à 0,50 m avec une dynamique de submersion moyenne.
<u>Aléa fort :</u>	Hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 m avec une dynamique de submersion lente ou moyenne, ou hauteur inférieure ou égale à 1 m avec une dynamique de submersion rapide.
<u>Aléa très fort :</u>	Hauteur d'eau supérieure ou égale à 1 m avec une dynamique de submersion rapide.

Tableau de croisement pour la qualification de l'aléa submersion

Vitesse (m/s) \ Hauteur (m)	0 à 0,20	0,20 à 0,50	Supérieure à 0,50
0 à 0,50	Faible	Modéré	Fort
0,50 à 1,00	Modéré	Modéré	Fort
Supérieure à 1,00	Fort	Fort	Très fort

D'autre part, au titre de la circulaire, **deux cartes d'aléas** doivent être définies pour évaluer ensuite les règles d'urbanisation à prendre en compte sur le territoire, vis-à-vis du risque de submersion. Ces cartes considèrent des élévations différenciées du niveau marin (estimées au large des cotes) liées au changement climatique :

- un aléa court terme : événement de référence + 20 cm,
- un aléa long terme (100 ans) : événement de référence + 60 cm.

Pour mémoire, l'événement de référence doit correspondre à l'événement historique avéré le plus fort de période de retour au moins centennale ou à défaut un événement calculé de période de retour centennale. Sur le secteur d'études du bassin de la Seudre et des marais de Brouage, deux événements historiquement importants ou d'intensité similaire se sont produits en 10 ans (tempête Martin en décembre 1999 et Xynthia en février 2010). Pour autant, ils ne peuvent être qualifiés de centennaux. C'est pourquoi un événement de référence calculé a été retenu reposant sur la combinaison des conditions marégraphiques et de la houle de la tempête Xynthia (2010) associées à la force et à la direction du vent de la tempête Martin (1999).

II.3 - La bande de précaution

La circulaire du 27 juillet 2011 a également introduit la notion de bande de précaution.

Il s'agit de la zone où, suite à une surverse, des brèches ou une rupture totale de l'ouvrage de protection, la population serait en danger du fait des hauteurs ou des vitesses d'écoulement.

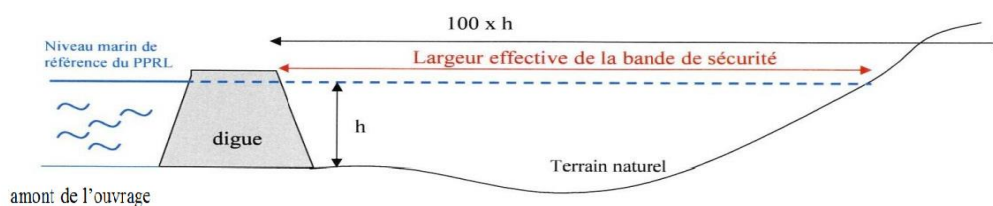
Cette bande de précaution **doit être rendue inconstructible dans le règlement du PPR**.

Par défaut, cette bande de précaution (ou de « sur-aléa ») est définie par l'application d'une distance forfaitaire : 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage (face par laquelle arrive l'eau) et le terrain naturel immédiatement derrière l'ouvrage, sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF du niveau marin de référence du PPR.

Cette bande forfaitaire pourra éventuellement être adaptée notamment sur la base d'éléments techniques fournis par le gestionnaire de l'ouvrage, mais ne pourra dans aucun cas être inférieure à 50 mètres (sauf si le terrain naturel atteint la cote NGF du niveau marin de référence du PPR).

Cette bande apparaît sur les cartes d'aléas jointes en annexe sous la forme d'une **ligne rouge**.

S'il n'y a pas d'ouvrage, il n'y a pas de bande de précaution.



L'ensemble des cartes suivantes sont jointes au présent document :

- les cartes de l'aléa érosion côtière,
- les cartes de l'aléa submersion marine, des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement pour l'événement de référence court terme.
- les cartes de l'aléa submersion marine, des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement pour l'événement de référence long terme.

III - Modalités d'application des critères d'urbanisation

Les critères d'aménagement indiqués ci-dessous pour les zones soumises à la submersion marine répondent pour tout ou partie :

- aux directives de la circulaire du 27 juillet 2011 avec quelques adaptations au contexte local en aléa modéré (adaptations prévues par la circulaire), pour ne pas accroître la vulnérabilité déjà importante de ce territoire et prendre en compte la spécificité des activités liées à l'eau,
- aux principes du guide méthodologique « Plan de Prévention des Risques Littoraux » de mai 2014.

Ces critères permettent en effet de répondre aux objectifs généraux de prise en compte du risque dans l'aménagement :

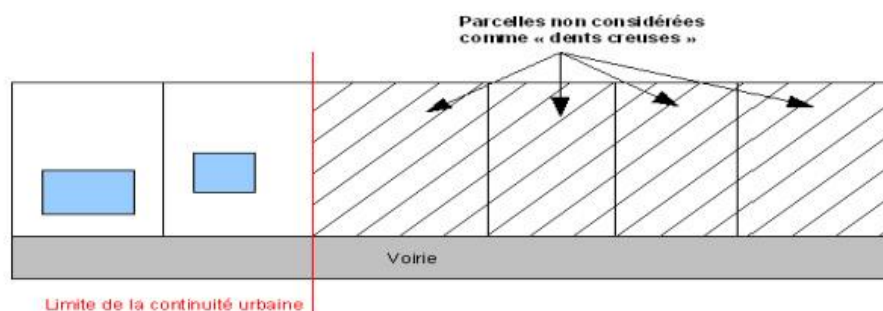
- ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones submersibles en limitant l'urbanisation nouvelle dans ces zones,
- préserver les champs d'expansion des eaux.

III.1 - Quelques définitions

À titre non exhaustif, les notions d'activité et d'aménagement sont précisées ci-dessous :

- **Activités** : activités commerciales (hôtels, restaurants, commerces, salles de sport), industrielles, artisanales, touristiques (office du tourisme, musée, etc...).
- **Activités liées à la conchyliculture¹** : activités liées à l'élevage et au traitement des coquillages (huîtres, moules, palourdes, coques, etc...).
- **Activités nécessitant la proximité de l'eau²** : pontons de pêche au carrelet, capitaineries, bâtiments d'exploitation portuaire, installations techniques destinées aux activités sportives ou nautiques liés à la plage (local de stockage de matériel, etc...), etc ...
- **Aménagements** :
 - terrains de camping, parcs et jardins, aires de jeux, terrains de sport ou de loisirs de plein-air, parcs de stationnement,
 - installations techniques liées au fonctionnement des stations de prélèvement d'eau, postes de refoulement des eaux usées, stations d'épuration,
 - infrastructure de transport, réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Annexes** : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal **sans possibilité de communication intérieure** entre les deux bâtiments, ayant vocation de local technique pour piscine, abri de jardin, abri à bois, serres, garage, remise, terrasse non fermée, véranda...
- **Bâtiments sensibles** : bâtiments scolaires, crèches, maisons de retraite, hôpitaux, bâtiments liés à la gestion de crise et au retour à la normale (casernes de pompiers, mairies...).
- **Emprise au sol** : dans le cadre du présent porter à connaissance, l'emprise au sol d'une construction est liée à la notion de régime hydraulique. Ainsi, l'emprise au sol est définie comme l'emprise de **toutes constructions générant un obstacle ou modifiant le libre écoulement des eaux de submersion**.
- **Extension** : agrandissement du bâtiment principal d'habitation ou d'activité **avec communication intérieure** entre les deux bâtiments.
- **Dent creuse** : parcelle ou ensemble de parcelles, situées entre deux bâtiments, non bâties et créant une discontinuité du front dense ou continu. Au sens du présent document, la notion de « dent creuse » est à apprécier au sens du régime d'écoulement des eaux (obstacles aux écoulements) et non au vu de l'aspect architectural ou urbanistique.

A contrario, n'est pas une dent creuse la parcelle située en limite de zone urbanisée et pouvant contribuer à l'extension de l'urbanisation, à partir du moment où elle n'est pas cernée de constructions insérées dans un tissu dense. De même, un groupe de parcelles pouvant accueillir un lotissement de résidences individuelles ne peut être considérée comme dent creuse.



1 Activités faisant l'objet d'un traitement particulier (Cf. tableau page 10)
 2 Activités faisant l'objet d'un traitement particulier (Cf. tableau page 11)

III.2 - Érosion littorale

En matière d'érosion littorale, l'aléa résultant d'un événement est irréversible. Aussi, le risque est toujours qualifié de fort. Par conséquent, quel que soit le type d'occupation du sol, le principe d'inconstructibilité totale prévaut.

III.3 - Submersion marine

III.3.1 - Principes généraux

- **Extensions et surélévations** : Les extensions au sol et la surélévation des bâtiments ne devront pas conduire à une augmentation significative de la population.
- **Clôtures** : Le principe de la transparence hydraulique devra être respecté (exemple : clôtures à fils, grillages largement ajourés, etc...). Aussi, la réalisation de clôtures pleines et les haies denses faisant obstacle à l'écoulement des eaux est interdite sauf si elles sont indispensables pour des raisons architecturales ou paysagères selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (dans ce cas, un aménagement de type barbacanes en pied de mur devra être prévu).
- **Les remblais** : Sont interdits tous remblais, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions admises. Dans ce cas, ils seront strictement limités à l'emprise de la construction, à l'exclusion des terrasses, sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de référence.

III.3.2 – Les cotes de référence ou « cote plancher »

La lecture des cotes visées dans le présent document est donnée par référence aux documents suivants :

- **cote de l'aléa à court terme (CT)** : carte intitulée A-CT-... « carte des limites de zones inondables du PPR », sert à **déterminer les conditions de constructibilité des terrains**,
- **cote de l'aléa long terme (LT)** : cartes intitulées A-LT-..., 1/2 (et suivantes, éventuellement) « carte des limites de zones inondables du PPR », sert à **déterminer les cotes plancher des projets**.

Dans les cartographies jointes au présent porter à connaissance, les cotes de références sont matérialisées de deux manières différentes :

- un point assorti d'une **étiquette verte** présentant **une cote** : cette matérialisation est principalement utilisée dans les secteurs en « cuvette » où l'ensemble du plan d'eau présente la même altimétrie.
Dans ce cas, **tous les projets rayonnant autour de ce point sont instruits sur la base de la cote figurant à côté du point.**
- une **ligne verte** sur laquelle est apposée **une cote (isocote)** : cette représentation est utilisée lorsque le plan d'eau fait l'objet d'un amortissement. Ainsi, **lorsque le projet se situe entre deux isocotes, la cote plancher retenue sera celle de l'isocote la plus pénalisante.**

La **ligne bleue** matérialise la limite de la zone inondable pour les événements de référence court et long termes.

Les cotes présentes sur les cartographies sont exprimées en mètre dans le référentiel altimétrique NGF (IGN 69). À titre d'exemple, le chiffre « 4.30 » sur une carte signifie 4.30 m NGF.

Dans toutes les zones où l'on constate un écart mesuré entre les cotes court terme (événement de référence +20cm) et les cotes long terme (événement de référence + 60cm) **inférieur à 20 cm**, et afin d'assurer la mise en sécurité des personnes, **les cotes plancher retenues seront calculées sur la base des cotes court terme additionnées de 20 cm (soit (événement de référence +20cm) + 20 cm).**

Les cotes planchers requises pour les différents projets sont précisées dans le corps de texte des principes réglementaires des pages 7 à 11.

Lorsque ces dernières n'y figurent pas, il conviendra d'appliquer les dispositions suivantes :

- Tout projet dont les extensions au sol ou par surélévation : à la cote de l'aléa long terme (LT) (événement de référence + 60cm).
- Annexes en « dur » : à la cote de l'aléa court terme (CT) (événement de référence + 20cm).
- Annexes en « matériaux légers » : à la cote du terrain naturel (TN).

III.3.3 - Signification des abréviations dans les tableaux ci-après :

CT : Aléa Court Terme	ZU : Zones urbanisées
LT : Aléa Long Terme	ZU f : Zones fortement urbanisées ou centre urbain
	Faib : Aléa faible
TN : Terrain naturel	Mo : Aléa modéré
ZN : Zones naturelles	TF : Aléa très fort

En matière de densification urbaine, il est généralement fait une analogie avec les zones urbaines définies dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) tel que :

- Zones fortement urbanisées ou centre urbain : zone Ua,
- Zones urbanisées : zone U.

La notion de densification urbaine intervient principalement pour le traitement des projets d'**habitation en aléa fort**, et d'**activités et d'aménagement en aléa modéré à fort**.

III.3.4 – Les surfaces autorisées :

Pour l'application des dispositions des tableaux suivants, les surfaces exprimées en m² correspondent :

- pour les surélévations, à des surfaces planchers au titre du code de l'urbanisme,
- pour les constructions nouvelles ou extension au sol, à des surfaces d'emprise hydraulique comptabilisées à partir de l'extérieur des murs.

III.4 - Bande de sur-aléa ou zone d'extrême danger (zones naturelles ou urbanisées)

Pour l'application des dispositions du tableau ci-dessous en matière de « cote plancher », il convient de se reporter au paragraphe III.3.2 - Les cotes de référence et « cote plancher ».

Par ailleurs, il est rappelé que les zones de sur-aléa ou d'extrême danger apparaissent sur les cartes d'aléas jointes en annexe par une **ligne rouge**.

Nature d'occupation	Principes réglementaires
Habitat	Principe d'inconstructibilité. Sont toutefois admises : * les annexes en matériaux légers (15m² maxi), * les zones « refuges », (6m² + 1m²/personne) – Cf. guide spécifique aux zones jaunes de Xynthia....
Activités liées à la conchyliculture	Principe d'inconstructibilité Sont toutefois admises : * les extensions des bâtiments ostréicoles limitées à 50 m² sans création d'espace de sommeil ¹, * les constructions de couverture de bassin avec transparence hydraulique, * les créations de locaux limitée à 30m² permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation ¹.
Activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau	Principe d'inconstructibilité Sont toutefois admises : * les extensions des bâtiments existants par augmentation de l'emprise au sol limitée à 30m² ¹.
Autres activités y/c agricoles	Principe d'inconstructibilité totale.
Aménagements	Principe d'inconstructibilité totale.

¹ avec mise hors d'eau des équipements sensibles

1 – Habitat

CT	Nul			Faible			Modéré			Fort			Très Fort		
	Nul	Faib	Mo	Nul	Faib	Mo	Nul	Faib	Mo	Nul	Faib	Mo	Nul	Faib	Mo
LT															
		4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
ZN															
ZU															
ZU f		4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	1	1	1

- 1 - Principe général d'inconstructibilité.

Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).*

Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

 - les extensions par surélévation des constructions existantes, mais sans création de logement, limitées à 30 m²,
 - les annexes en matériaux légers (15 m² maximum).
- 2 - Principe général d'inconstructibilité.

Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).*

Par exception au principe général d'inconstructibilité, et sans toutefois conduire à une création de logement, sont admises :

 - les extensions par surélévation des constructions existantes limitées à 30 m². En cas de non réalisation de l'extension au sol prévue à l'alinéa suivant, la surface de plancher maximum peut être portée à 60 m² maximum par cumulo des surfaces autorisées pour les extensions au sol et pour les extensions par surélévation,
 - les extensions au sol ou les annexes en « dur » dans la limite de 30 m²,
 - les annexes en matériaux légers (15 m² maximum).

À noter que le changement de destination d'une activité ou autre vers un logement est interdit.

- 3 - Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...) pour tout projet autre que les extensions et les annexes pour lesquelles les cotes plancher sont définies au chapitre III.3.2.

L'occupation du sol finale sera limitée à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet).

Par exception au principe général de constructibilité : Inconstructibilité, notamment pour les logements, si l'accès se situe en aléa modéré ou fort sur la carte de l'événement de référence +20 cm (A-CT-...).
- 4 – Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote de l'événement de référence +60 cm (carte A-LT-...) pour tout projet autre que les extensions et les annexes pour lesquelles les cotes de référence sont définies au chapitre III.3.2.

* Les valeurs des cotes de référence (« cote plancher ») sont définies au chapitre III.3.2

2 - Activités liées à la conchyliculture

CT	Nul				Faible				Modéré				Fort				Très Fort			
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																				
ZN	2	2	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																				
ZU m																				
ZU f																				

1 - Principe général d'inconstructibilité.
Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

- les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments ostréicoles limités à 200 m² (existant+projet) sans création d'espace de sommeil,¹
- les constructions de couverture de bassin avec transparence hydraulique,
- les créations de locaux, limitées à 30m², permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation.¹

2 - Principe général d'inconstructibilité.
Toutefois, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant+projet).
Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

- les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments ostréicoles sans création d'espace de sommeil,¹
- les constructions de couverture de bassin avec transparence hydraulique,
- les créations de locaux, limitées à 30m², permettant la préparation de coquillages destinés à la dégustation.¹

¹ avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote de l'événement de référence +20 cm (voir isocotes de la carte A-CT...)

3 - Activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau

CT	Nul				Faible				Modéré				Fort				Très Fort			
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																				
ZN		2	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
Tte ZU																				
ZU m		2	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
ZU f																				

1 - Principe général d'inconstructibilité, possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50% de la superficie du terrain (existant + projet).

Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :

- les extensions des bâtiments existants par augmentation de l'emprise au sol, limitées à 30m².¹

2 - Principe de constructibilité limitée, possibilité de construction et d'extension limitées à 50% de la superficie du terrain (existant+projet).

Sont admises :

- les constructions, les aménagements et les extensions des bâtiments existants.

¹ avec mise hors d'eau des équipements sensibles à la cote de l'événement de référence +20 cm (voir isocotes de la carte A-CT-...).

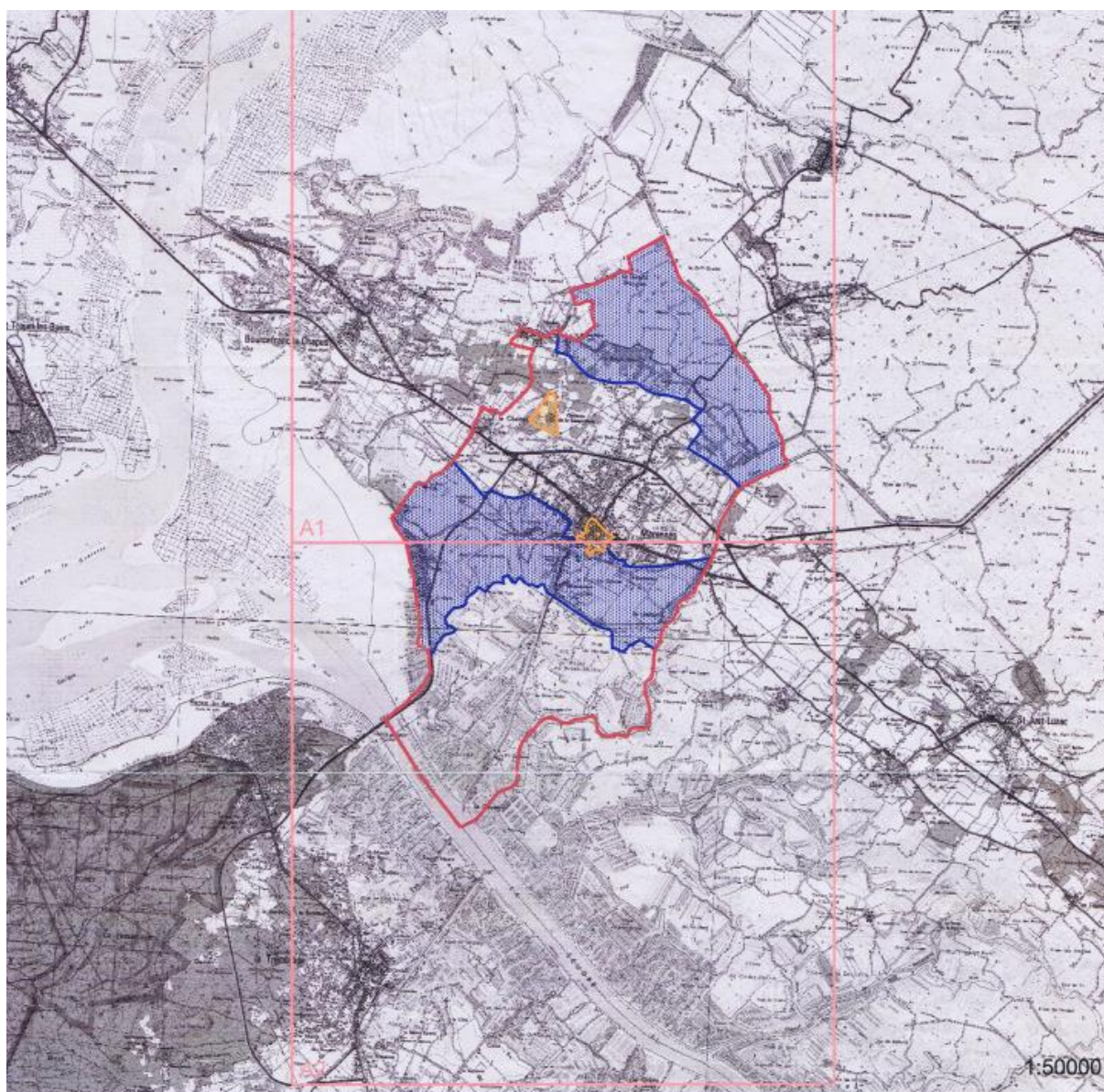
4 - Autres activités et aménagements

CT	Nul				Faible				Modéré				Fort				Très Fort			
	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF	Nul	Faib	Mo	Fort	TF
LT																				
ZN		5	2	2	2		2	2	2	2				2	2				1	1
Tt ZU																				
ZU m		5	5	5	5		4	4	4	4					2				1	1
ZU f													3	3	3				1	

- 1 - Principe général d'inconstructibilité avec possibilité d'extension limitée par surélévation dans les conditions définies ci-dessous.
- Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les extensions par surélévation des constructions existantes, mais sans création de logement et limitées à 50 m² avec cote plancher supérieure à la cote de l'événement de référence +60 cm (carte A-L-T-...).
- 2 - Principe général d'inconstructibilité avec possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée au plus à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet) avec cote plancher supérieure à la cote de référence de l'événement de référence +60 cm (carte A-L-T-...).
- Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les extensions par surélévation des constructions existantes, limitées à 50 m², mais sans création de logement,
 - les extensions par augmentation de l'emprise au sol, limitées à 50 m².
- 3 - Principe général d'inconstructibilité avec possibilité d'extension limitée dans les conditions définies ci-dessous et limitée à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet) avec cote plancher supérieure à la cote de référence de l'événement de référence +60 cm (carte A-L-T-...).
- Par exception au principe général d'inconstructibilité, sont admises :
- les constructions de bâtiments d'activités diurnes ou publics dans les « dents creuses », à l'exception des bâtiments dits sensibles ou liés à la gestion de crise,
 - les extensions par surélévation des constructions existantes, limitées à 50 m², mais sans création de logement,
 - les extensions par augmentation de l'emprise au sol, limitées à 50 m².
- 4 - Constructibilité avec cote plancher supérieure à la cote de référence de l'événement de référence +60 cm (carte A-L-T-...) pour tous les nouveaux bâtiments, y compris les extensions au sol, limitée à 50 % de la superficie du terrain (existant + projet).
- Par exception au principe général de constructibilité : inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.
- 5 - Constructibilité.
- Cote plancher à long terme pour les logements et les nouveaux bâtiments à l'exception des extensions et des annexes pour lesquelles les cotes de référence sont définies au chapitre III.3.2.
 - Par exception au principe général de constructibilité : inconstructibilité pour les bâtiments sensibles.

Les campings • Les prescriptions concernant les bâtiments dans le périmètre du camping (accueil, sanitaires...) sont les mêmes que celles définies dans le chapitre des « Activités et aménagements ». • Aucune augmentation de la capacité d'accueil ou du nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) et de résidences mobiles de loisirs (RML) ne sera admise. Les parcs de stationnement sont admis au niveau du terrain naturel, sous réserve : • que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que l'exploitant mette en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas la situation antérieure (cf. en ce sens la loi sur l'eau), • d'être intégrés dans le plan communal de sauvegarde (PCS).
--

ANNEXE 4 – CARTES ARCHEOLOGIQUES



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Tableau d'assemblage Feuille 1/3

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

MARENNES 17 219 (Charente-Maritime)

 Zone de saisine A [tout dossier]

 Seuil B [supérieur à 2000m²]

 Seuil C [supérieur à 10000m²]

 Carroyage

 Limite administrative communale

 © IGN Paris - Scan 25 © 2001

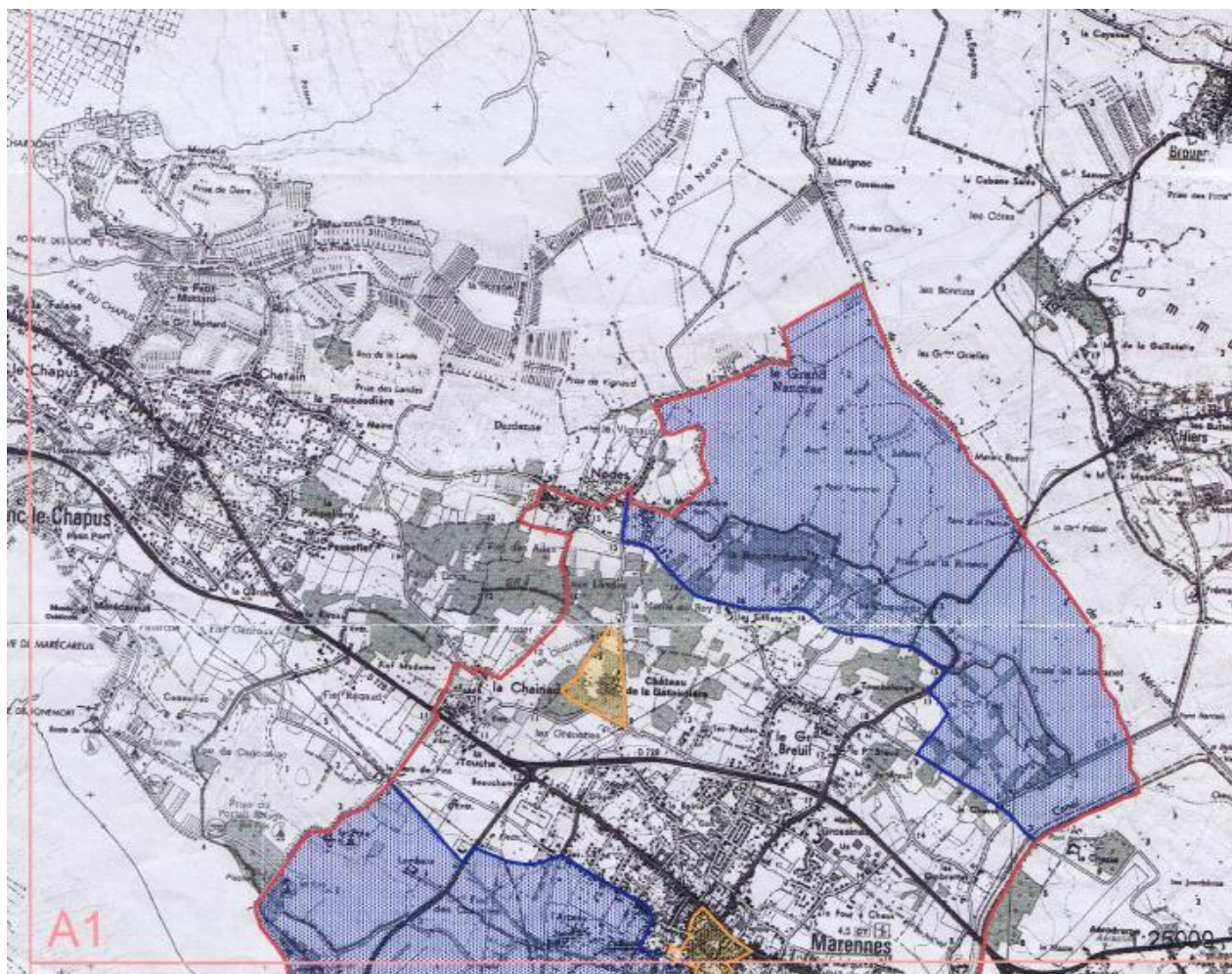
Date : 19 OCT. 2005

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Le Préfet de Région
et par délégation

Le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 2/3

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date : 19 OCT. 2005

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Le Préfet de Région
et par délégation

le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

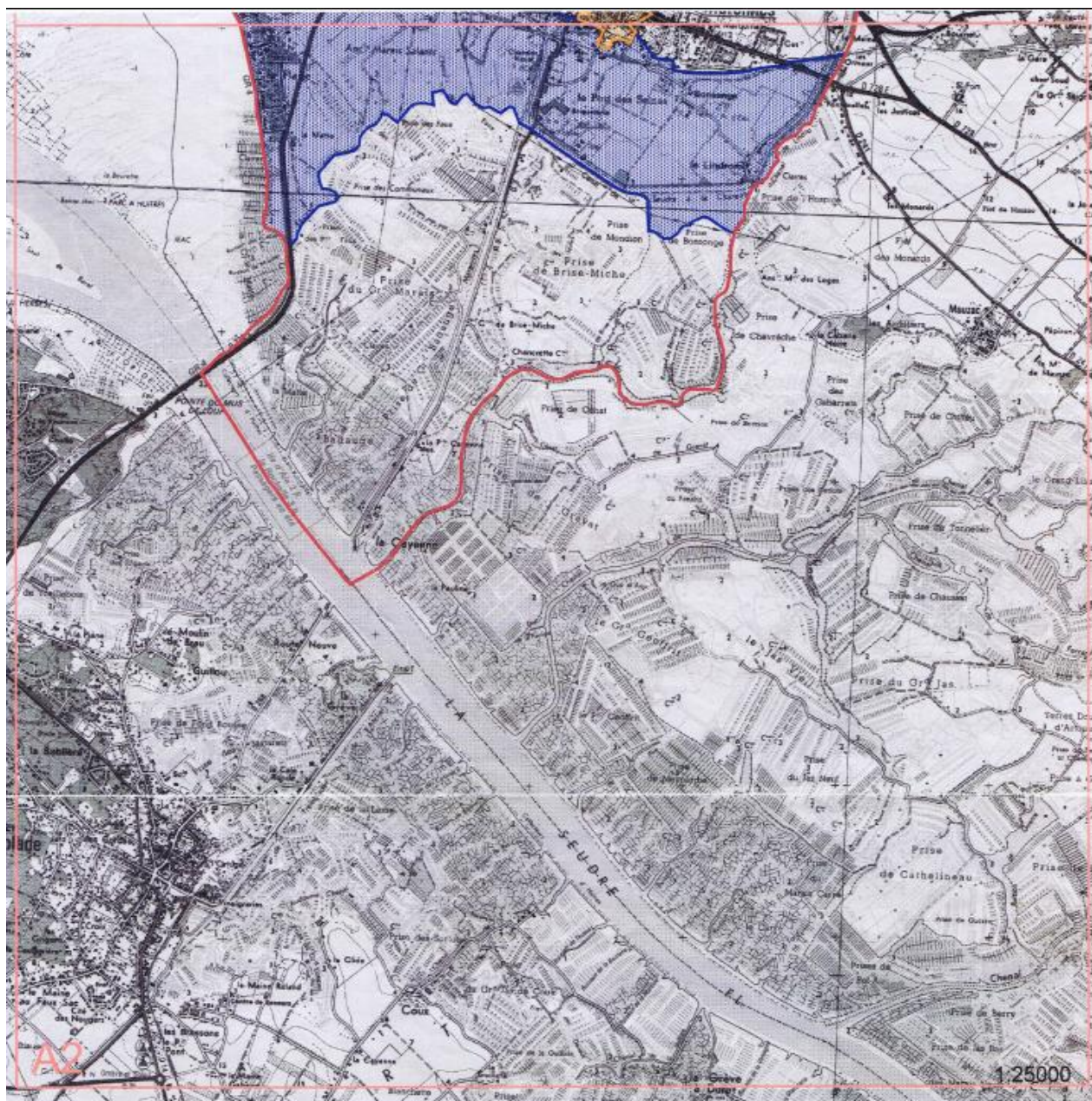
MARENNES 17 219 (Charente-Maritime)

- | | |
|--|---|
|  Zone de saisine A [tout dossier] |  Carroyage |
|  Seuil B [supérieur à 2000m²] |  Limite administrative communale |
|  Seuil C [supérieur à 10000m²] |  © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous ArcView 3.2, BD Patriarche (données septembre 2005)
DRAC/3PA

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 3/3

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

MARENNES 17 219 (Charente-Maritime)

- | | | | |
|--|----------------------------------|--|---------------------------------|
| | Zone de saisine A [tout dossier] | | Carroyage |
| | Seuil B [supérieur à 2000m²] | | Limite administrative communale |
| | Seuil C [supérieur à 10000m²] | | © IGN Paris - Scan 25 ® 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Date : 19 OCT. 2005

Le Préfet de la région Poitou-Charentes
Le Préfet de Région
et par délégation
le Directeur Régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

ANNEXE 5 – SECTEURS DE PRESERVATION

COMMERCIALE : LISTE DES RUES ET PLACES

COMMERCANTES – POLE DE CENTRALITE

- Rue Alsace Lorraine :
 - du début de la rue au n°10
 - du début de la rue en face du n°10
- Rue Georges Clémenceau :
 - angle rue Maréchal Foch n°166
 - angle rue Maréchal Foch n°175
- Rue Fradin :
 - n°1 à 5
 - n°2 à « en face du n°5 »
- Rue Jean Jaurès
- Rue Dubois Meynardie
- Rue Pasteur : entre la rue Jean Jaurès et le rue Marceau
- Rue Victor Hugo
- Rue Jacques Palacin
- Rue Charcot
- Place Carnot
- Rue du Marchal Joffre
- Rue Le Terme
- Rue de Verdun : entre rue Garesché et rue Charcot
- Rue Garesché
- Rue Gambetta
- Place Galliéni
- Rue du Général de Gaulle
- Rue de la République
- Rue du Maréchal Foch :
 - n°2 à 16
 - n°1 à 29
- Place du 8 Mai 1945
- Place des Halles
- Rue Albert 1^{er}
- Rue François Fresneau
- Rue Fourgeaud
- Rue des Martyrs : n°1 à n°3

ANNEXE 6 – LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME - DEFINITIONS



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

ANNEXES

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

ANNEXE 7 - DELIBERATION INSTITUANT LA DP POUR LES CLOTURES

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE
ROCHEFORT

COMMUNE DE
MARENNES

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 20 septembre 2007



REÇU

- 2 OCT. 2007

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Nombre de Présents : 15
Nombre de Votants : 19
Date de la convocation : 7 septembre 2007

L'an deux mille sept, le vingt-septembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de Marennes s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Roger HATTABE, Maire, Chevalier de la Légion d'Honneur, Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

Présents : Pierre SUIRE, Philippe CHABIRON Maryse EUSOP, Marie-Catherine THOMAS, André GULEMIN, Suzy RENAUD, Jean Marc METREAU, Marie Charlotte MURAT de CHASSELOUP-LAUBAT, Patrice PHELIPPEAU, Georgette DELAGE, Serge BAUDET, Gérard HERBAUT, Claudine CERVO, Caroline BENIER-PISANI

Représentés : Jacky GRANDILLON (pouvoir à Philippe CHABIRON) - Catherine BAILLOU (pouvoir à Pierre SUIRE) - Solange GRENON (pouvoir à Jean Marc METREAU) - James SLEGR (pouvoir à Maryse EUSOP)

Absents : Giles SAUNIER, Monique PAPAZOGLU, Annie France SONNETTE, Yannick MUSEREAU, Christine BATY, Marc PELLACOEUR, Jacques BARON, Nathalie AKERMANN

Secrétaire de séance : Philippe CHABIRON

Monique PAPAZOGLU présente à la première question - Présents : 16 - Votants : 20
Annie France SONNETTE présente à la neuvième question - Présents : 17 - Votants : 21
Giles SAUNIER présent à la treizième question - Présents : 18 - Votants : 22
Christine BATY représentée à la treizième question - Présents : 18 - Votants : 23

Réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme - Edification de clôtures Déclaration préalable

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal qu'à partir du 01 octobre prochain, sera appliquée la réforme des permis de construire et des autorisations d'urbanisme qui a fait l'objet d'un décret d'application du 05 janvier 2007. Le texte du décret, très volumineux, modifie considérablement une partie du code de l'urbanisme notamment en réduisant le nombre d'autorisations et en modifiant sensiblement la procédure de demande. Il précise que les objectifs de la réforme sont les suivants :

- simplifier le droit en diminuant le nombre d'autorisations et en unifiant les procédures d'instruction et de contrôle ;
- améliorer les conditions d'instruction des demandes notamment avec des délais d'instruction connus et garantis ;
- assurer une meilleure articulation avec les autres législations ;
- faciliter l'acte de construire pour les citoyens.

Parmi les éléments clés de la réforme, il convient de souligner que si, jusqu'à présent, le code de l'urbanisme comptait 11 régimes d'autorisations (permis de construire, permis de démolir, autorisation pour installation et travaux divers, autorisation d'aménager un terrain de camping, etc.) et 4 régimes de déclarations (déclaration de travaux, etc.), à partir du 01 octobre prochain, il n'y aura plus que 3 permis seulement :

- permis de construire ;

- permis d'aménager ;
- permis de démolir ;

et 1 seul régime de déclaration : la déclaration préalable.

Parmi les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, l'article R.421-12 stipule que "doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située notamment dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration". A défaut de délibération du conseil municipal, les particuliers pourront édifier une clôture sans présenter une déclaration (alors que jusqu'à présent, il fallait déposer une déclaration de travaux pour une clôture).

Afin d'éviter que soient édifiées des clôtures de mauvaise qualité, Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instaurer un contrôle préalable en soumettant l'édification d'une clôture à une déclaration préalable.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité d'instaurer un contrôle préalable sur les clôtures en soumettant l'édification des clôtures à une déclaration préalable.

Votants : 20 - Pour : 20

Pour copie conforme
Roger HATTABE
Maire de Marennes



ANNEXE 8 - DELIBERATION INSTITUANT LE PERMIS DE DEMOLIR

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE
ROCHEFORT

COMMUNE DE
MARENNES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 19 juin 2009

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Nombre de Présents : 20
Nombre de Votants : 25
Date de la convocation : 12 juin 2009

TELETRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE
Sous le n° 017-211702196-20090619-2009_06_0002-DE
Accusé de réception préfecture reçu le : 02/07/2009

L'an deux mille neuf, le dix-neuf juin à vingt heures, le conseil municipal de Marennes s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Mickaël VALLET, maire.

Présents : Maurice-Claude DESHAYES, Nathalie AKERMANN, Claude BALLOTEAU, Robert GEORGEVITCH, Martine FARRAS, Jacques BARON, Philippe MOINET, Catherine BERGEON, Jean NOGUES, Alain LIEBGOTT, Jean-Pierre DAZA, Maryse THOMAS, Brigitte KHOJASTEH, Marie-Laurence POIRIEZ, Jean-Pierre FROC, Maryse EUSOP, Alain MONBEIG, Madeleine VAN SWOL, Guénola CHEVRE-BALEIGE

Absents (ayant donné pouvoir) :

Muriel TRICOT (pouvoir à Maryse THOMAS) - Valérie BOUCHARD (pouvoir à Jean-Pierre DAZA) - Mariane LUQUE (pouvoir à Maryse EUSOP) - Suzy RENAUD (pouvoir à Madeleine VAN SWOL) - Marie-Catherine THOMAS (pouvoir à Alain MONBEIG)

Absents : Jacky GRANDILLON, Marc PELLACOEUR

Secrétaire de séance : Claude BALLOTEAU

Institution du permis de démolir

En vertu de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, "les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir".

Cet article L.421-3 fait suite à la réforme des autorisations d'urbanisme initiée par l'ordonnance du 8 décembre 2005, dont les modalités ont été définies notamment par le décret du 5 janvier 2007 et qui est entrée en vigueur au 1er octobre 2007. Il est rappelé qu'avant la réforme, le code de l'urbanisme comptait onze régimes d'autorisation (permis de construire, permis de démolir, autorisation pour installations et travaux divers, autorisation d'aménager un terrain de camping, etc.) et quatre régimes de déclarations (déclaration de travaux, etc.). Depuis le 1er octobre 2007, il n'y a plus que trois permis seulement (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) et un seul régime de déclaration (déclaration préalable).

Monsieur le maire propose au conseil municipal d'instituer le permis de démolir sur les zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation future (zones AU) telles qu'elles sont délimitées au plan local d'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la réforme des autorisations d'urbanisme initiée par l'ordonnance du 8 décembre 2005, dont les modalités ont été définies notamment par le décret du 5 janvier 2007 et qui est entrée en vigueur au 1er octobre 2007 ;

Vu les arrêtés des 6 juin et 11 septembre 2007 relatifs au permis de construire et autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;

Vu l'article R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme précisant les champs d'application du permis de démolir ;

Considérant que le permis de démolir permet de sauvegarder les paysages urbains de la commune ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, DECIDE, à l'unanimité, d'instituer le permis de démolir sur les zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation future (zones AU) telles qu'elles sont délimitées au plan local d'urbanisme.

Votants : 25 - Pour : 25

Pour copie conforme
Mickaël VALLET
Maire de Marennes



MARENNES-HIERS-BROUAGE

Commune déléguée de Marennes

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3.9. ANNEXE AU REGLEMENT

Annexe informative non réglementaire

Synthèse des destinations et sous destinations interdites,
conditionnées, autorisées

DOSSIER D'APPROBATION Conseil Municipal du 6 Avril 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 06/04/2021

Mme Claude BALLOTEAU

Maire de Marennes-Hiers-Brouage



Zones Ua, Ub, Ue – CONSTRUCTIONS AUTORISEES - INTERDITES ET OU CONDITIONNEES

X = INTERDITES

C = CONDITIONNEES-LIMITEES

AUTORISEES

Destination	Sous-destination	Ua	Uaa	Uae	Ub	Uba	Ubb	Ubc	Ubmp	Ubp	Ubpmm	Ubpmm	Ubh	Ue
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	x	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
HABITATION	Logement			C Logt de fonction 50 m² max surf plancher				C Ext. 40 m² max Annexes 60 m² surf.cumulée max			C Opération d'ensemble ou NBRE LOTS MINIMUM	C Opération d'ensemble	C Ext. 20 m² Annexes 40 m² cumulé max	X
	Hébergement			X				C Ext. 40 m² max Annexes 60 m² surf.cumulée max					C Ext. 20 m² Annexes 40 m² cumulé max	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	C Secteur de préservation commerciale	C surf plancher <200 m² ou surf vente <150 m²		C Surf plancher = ou <100 m² + Secteur de préservation commerciale	X	X	X			C Surf plancher = ou <100 m² + Secteur de préservation commerciale	X	C Secteur de préservation commerciale / Extension 20 m²	X
	Restauration				X	X	X	X			X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C
	Activités de services avec accueil de clientèle					X	X	X					X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	C (pas de plein air)	C (pas de plein air)		C (pas de plein air)	X	X	X			C (pas de plein air)	C (pas de plein air)	X	X
	Cinéma		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							X					X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							X					X	
	Salles d'art et de spectacles							X					X	
	Équipements sportifs							X					X	
	Autres équipements recevant du public							X					X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	X	C (pas de nuisances)	X	X	C Ext. 40 m², sans nuisances	X	X	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau			X	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	X	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	C Surf 50 m² max et intégré à la construction exist	X	X
	Centre de congrès et d'exposition		X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Zones Ua, Ub, Ue - AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS – INTERDITS OU CONDITIONNES

Sous-destination	Ua	Uaa	Uae	Ub	Uba	Ubb	Ubc	Ubmp	Ubp	Ubpm	Ubpmm	Ubh	Ue
Exhaussements et affouillements	C - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - nécessaire à la gestion de l'eau - indispensable à la défense incendie	C idem	C idem	C idem	C idem	C idem	C idem	C idem	C Idem	C idem	C idem	C Idem	C Idem
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics													
Aménagement de parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement ouvertes au public													
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Dépôts et stockages de matériaux Dépôts et stockages de déchets	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées													
Stationnement isolé de caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement de camping-cars	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Eoliennes (grand éolien)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Mines et carrières, gravières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Parcs photovoltaïques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Zones Up, Ux ET SECTEURS – CONSTRUCTIONS AUTORISEES - INTERDITES ET OU CONDITIONNEES

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Destination	Sous-destination	Up	Ux	Uxa	Uxc	Uxcpm	Uxce
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	C Liée ou nécessaire à l'ostréiculture, aquaculture, pêche, mer ou préservation des savoir-faire anciens liés aux activités maritimes	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
HABITATION	Logement	X	C Surface plancher max limitée : 75 m² et 100 m² activité hôtelière et incorporé dans le volume bât activités	X	C Surface plancher max limitée : 75 m² et incorporé dans le volume bât activités	C Surface plancher max limitée : 75 m² et incorporé dans le volume bât activités	C Surface plancher max limitée : 75 m² et incorporé dans le volume bât activités + <100 m² pour logt nécessaire aux activités hôtelière
	Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	C Extension unique max 50 m² emprise au sol ou si lié au port + dégustation		C Seule extension limitée à 10 % de l'emprise au sol, pour mise aux normes			
	Restauration	Extension unique max 50 m² emprise au sol	X	X			
	Commerce de gros	C (si lié au port)	C Extension max de 25 % empr. au sol	X			
	Activités de services avec accueil de clientèle	C (si lié au port)	X	X			
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	C extension 20 % surface plancher
	Cinéma	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C (si lié au port)		X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public			X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	C (si lié au port)	C Extension max 25 % surface plancher	C Seule extension 10% emprise au sol existante, pour mise aux normes	X	C Seule extension	X
	Entrepôt	X	C extension max 100m² surf plancher	X	X	X	X
	Bureau	X	C extension max 100m² surf plancher	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X

Zones Up, Ux ET SECTEURS - AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS – INTERDITS-CONDITIONNES

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Sous-destination	Up	Ux	Uxa	Uxcpm	Uxc	Uxce
Exhaussements et affouillements	C - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - nécessaire à la gestion de l'eau - indispensable à la défense incendie	C idem	C idem	C idem	C idem	C idem
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics						
Aménagement de parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X
Habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement ouvertes au public					X	X
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	X		X	X	X	X
Dépôts et stockages de matériaux	C Liés aux activités portuaires	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère
Dépôts et stockage de déchets	X	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X	X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables	X	X	X	X	X	X
Aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs	X	X	X	X	X	X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées						
Stationnement isolé de caravanes	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement de camping-cars	X	X	X	X	X	X
Eoliennes (grand éolien)	X	X	X	X	X	X
Mines et carrières, gravières	X	X	X	X	X	X
Parcs photovoltaïques	X	X	X	X	X	X
Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.	X					

Zones AU – AUm – AUL - AUx—1AUm, 1AUp et 2AU – CONSTRUCTIONS AUTORISEES - INTERDITES OU CONDITIONNEES

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Destination	Sous-destination	AU	AUm	AUL	AUx	1AUm	1AUp	2AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
HABITATION	Logement			X	C Indispensables aux équipements collectifs et incorporés au bâti	X	X	X
	Hébergement			X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X		X	X	X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X		X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C (pas de nuisances)	C (pas de nuisances)			X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles				X	X	X	X
	Équipements sportifs				X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public					X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X	X	X		X	X	X
	Entrepôt	X	X	X		X	X	X
	Bureau	X	X	X		X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X		X	X	X	X

Zones AU – AUm – AUL – AUx – 1AUm - 1AUp – 2AU - AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Sous-destination	AU	AUm	AUL	AUx	1AUm	1AUp	2AU
Exhaussements et affouillements	C - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - nécessaire à la gestion de l'eau indispensable à la défense incendie	C idem	C idem	C idem	C idem	C idem	C idem
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics							
Aménagement de parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	X
Habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement ouvertes au public					X	X	X
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	X	X	X		X	X	X
Dépôts et stockages de matériaux	X	X	X	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	X	X	X
Dépôts et stockage de déchets	X	X	X	C Si nécessaires à l'activité autorisée et insertion paysagère	X	X	X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X
Aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable constituant l'habitation permanente de leurs utilisateurs			X	X	X	X	X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées							
Stationnement isolé de caravanes	X	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement de camping-cars	X	X	X	X	X	X	X
Eoliennes (grand éolien)	X	X	X	X	X	X	X
Mines et carrières, gravières	X	X	X	X	X	X	X
Parcs photovoltaïques	X	X	X	X	X	X	X
Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités et d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.	X	X	X	X	X	X	X

Zones A et secteurs – CONSTRUCTIONS AUTORISEES - INTERDITES OU CONDITIONNEES

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Destination	Sous-destination	A	Ag	AL	ALp	Ap	AR	AoR	AohR
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	C logement agricole	X	X	X	X	C (art L121-24 et R 121-5 CU)	C (art L121-24 et R 121-5 CU)	C (art L121-24 et R 121-5 CU)
	Exploitation forestière		X	X	X	X	X	X	X
HABITATION	Logement	C extension 30 % emprise au sol (une extension unique)	X	C Logements - Extension surf max 100 m² Logement non permanents dans des bâtiments existants	X	C extension 25 m² emprise au sol (une extension unique)	X	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	C extension de 50 m² d'emprise au sol, en une seule fois
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X	C extension de 50 m² d'emprise au sol, en une seule fois
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	C Hébergement touristique seul, aménagement dans logements existants	X	C Hébergement touristique seul, aménagement dans bâtiments existants	X	C Hébergement touristique seul, aménagement dans logements existants	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	C extension de 50 m² d'emprise au sol, en une seule fois
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C (si nuisances)	X	X	X	X	C (art L121-24 et R 121-5 CU)	C (art L121-24 et R 121-5 CU)	C extension de 50 m² d'emprise au sol, en une seule fois
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	C golf	X	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	C Ext 10 % max emprise constructions à usage de loisirs	X	X	X	X	C extension de 50 m² d'emprise au sol, en une seule fois
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	C extension 30 % emprise au sol	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	C extension 30 % emprise au sol	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

Zones A ET SECTEURS - AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS – INTERDITS OU CONDITIONNES

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Sous-destination	A	Ag	AL	ALp	Ap	AR	AoR	AohR
Exhaussements et affouillements	C - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - nécessaire à la gestion de l'eau indispensable à la défense incendie	C idem	C idem	C idem	C idem	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics						RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Aménagement de parc résidentiel de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitations légères de loisirs	X	X	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X	X	C Liées à l'usage du secteur AL	C Liées à l'usage du secteur ALp	X	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X
Dépôts et stockage de matériaux	X	X	X	X	X	X	X	X
Dépôts et stockage de matériaux	X	X	X	X	X	X	X	X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X	X	X	X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables	X	X	X	X	X	X	X	X
Aménagement d'un terrain bâti ou non bâtis pour permettre l'installation d'une résidence démontable	X	X	X	X	X	X	X	X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées						RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Stationnement isolé de caravanes	X	X	X	X	X	X	X	X
Aires de stationnement de camping-cars	X	X	X	X	X	X	X	RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Eoliennes (grand éolien)	X	X	X	X	X	X	X	X
Mines et carrières, gravières	X	X	X	X	X	X	X	X
Parcs photovoltaïques	X	X	X	X	X	X	X	X

Zones N ET SECTEURS- CONSTRUCTIONS AUTORISEES - INTERDITES OU CONDITIONNEES

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Destination	Sous-destination	N	Ne	Ntc	Nt1	NR
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X	X	X	C (art L121-24 et R 121-5 CU)
	Exploitation forestière		X	X	X	X
HABITATION	Logement	C extension 30 % emprise au sol (une extension unique)	X	C Extension logt de gardiennage uniquement (extension 30 % max emprise au sol)	X	X
	Hébergement	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X	X	C sauf ceux directement nécessaires au fonctionnement de la zone et à l'accueil de la clientèle	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	C Hébergement touristique seul, aménagement dans logements existants	X			X
	Cinéma	X	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	C Station épuration lagunage + PLAGE	X	X	C (art L121-24 et R 121-5 CU)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X
	Équipements sportifs	X	X	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X

Zone N ET SECTEURS - AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

X = INTERDITES C = CONDITIONNEES-LIMITEES AUTORISEES

Sous-destination	N	Ne	Ntc	Nt1	NR
Exhaussements et affouillements	C - indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - indispensables à la réalisation des types d'occupations ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le site - nécessaires à la gestion de l'eau - indispensable à la défense incendie	C idem	C idem	C idem	C RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics					C RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Aménagement de parc résidentiel de loisirs	X	X			X
Habitations légères de loisirs	X	X			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X				C RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes	X	X	X	X	X
Dépôts et stockage de matériaux	X	X	X	X	X
Dépôts et stockage de déchets	X	X	X	X	X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage	X	X	X	X	X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables	X	X	X	X	X
Aménagement d'un terrain bâti ou non bâti pour permettre l'installation d'une résidence démontable	X	X	X	X	X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées					C RESPECT ART. L 121-24 et R 121-5 du CU
Stationnement isolé de caravanes	X	X	X	X	X
Aires de stationnement de camping-cars	X	X	X	X	X
Eoliennes (grand éolien)	X	X	X	X	X
Mines et carrières, gravières	X	X	X	X	X
Parcs photovoltaïques	X	X	X	X	X