



PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°3 – Règlement

> Dossier Approuvé

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	29/06/2022	04/06/2025	11/02/2026
Le Maire			



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
Article 1 - Champ d'application du règlement du PLU	2
Article 2 - Application de dispositions d'ordre général prévues au Code de l'Urbanisme.....	6
Article 3 - Rappel des principales dispositions législatives de la Loi Littoral applicables au PLU et aux autorisations d'urbanisme	8
Article 4 - Division du territoire en zones.....	10
Article 5 - Secteurs et sites de prescriptions particulières indiqués sur le Document graphique.....	11
Article 6 - Secteurs d'informations indiqués sur le Document graphique	12
Article 7 - Secteurs de prescriptions particulières indiqués en Annexes du dossier de PLU.....	13
Article 8 - Prescriptions applicables dans les secteurs d'aléas naturels non couverts par un Plan de Prévention des Risques	14
Article 9 - Prescriptions en matière de protection et conservation du patrimoine archéologique	21
Article 10 - Prescriptions applicables dans les zones de bruit des infrastructures	21
Article 11 - Modalités d'application des règles d'implantation des constructions	22
Article 12 – Obligations en termes de gestion des eaux pluviales.....	23
Article 13 - Définition des destinations de constructions et installations.....	25
Article 14 - Définitions et modalités d'application de termes utilisés dans le règlement	29
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	33
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	34
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB, UB1	55
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	75
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	87
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	97
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	98
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	115
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	116
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	132
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR	133
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI	151
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np	157
ANNEXES DU REGLEMENT	165
ANNEXE 1 : NUANCIERS DE COULEURS POUR LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets) ..	166
ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES.....	170

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLU

A/ Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MORTAGNE-SUR-GIRONDE.

B/ Champ d'application au regard du Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent règlement sont les suivantes :

1. Localisation et implantation

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

2. Densité et reconstruction

Article R111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

3. Performances environnementales et énergétiques**Article R111-23***Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-24*Créé par Décret n°2022-666 du 26 avril 2022*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie.

Rappel de l'Article L111-16 (Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 45

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Rappel de l'Article L111-17 (Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016)

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

4. Réalisation d'aires de stationnement

Article R111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Par ailleurs s'appliquent les articles R111-25-1 à R111-25-19 du code de l'urbanisme concernant les obligations d'équipements des parcs de stationnements

5. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R111-26

Créé par Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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 2 - APPLICATION DE DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf disposition contraire explicite indiquée le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière ;
- est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3°)

Rappel du 3^{ème} alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Le Règlement du PLU s'oppose à l'application de ce 3^{ème} alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Ses dispositions s'appliquent donc "lot par lot" et non à l'échelle de l'ensemble du projet.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques définis en application du code du patrimoine,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L151-19 ou L151-23,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L.152-3)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ... peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

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

F/ Dérogations aux principes de la Loi Littoral (articles L.121-4 et L.121-5)**Article L.121-4**

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre [*"Aménagement et protection du littoral" articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme*] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative

Article L.121-5

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre [*"Aménagement et protection du littoral" articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme*].

ARTICLE 3 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES DE LA LOI LITTORAL APPLICABLES AU PLU ET AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

Les dispositions des articles suivants du Code de l'Urbanisme sont celles applicables à la date d'établissement du présent règlement.

Article R121-7

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci

Article L121-8

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Article R121-9

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme

Article L121-10

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Article L121-13

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ... est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des

paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Article L121-14

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

Article L121-16

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage

Article L121-17

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. ...

Article L121-18

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

Article L121-19

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient.

Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, lorsque la projection du recul du trait de côte à l'horizon de trente ans le justifie, le plan local d'urbanisme ... porte la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres. Cette bande correspond aux parties situées en dehors des espaces urbanisés de la zone définie au 1° de l'article L. 121-22-2.

Article L121-22

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L121-23

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Article L121-24

Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. ...

Article L121-27

Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones Urbaines

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Zones urbaines multifonctionnelles à destination principale d'habitat :

- Zone UA : espaces urbanisés denses et de continuités bâties du centre-bourg et du port
- Zone UB : espaces urbanisés de moyenne densité, principalement d'habitat
- Zone UB1 : espaces urbanisés d'habitat de faible densité, où la constructibilité est limitée

➤ Zones urbaines d'équipements et/ou d'activités :

- Zone UL : espaces d'accueil principalement d'activités ou équipements dans le cadre du renouvellement et de la mise en valeur du site "du Château"
- Zone UP : espaces d'infrastructures, activités, équipements publics ou d'intérêt collectif liés au port

Zones À Urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dès lors que la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone :

- Zone 1AU : espaces ouverts à une urbanisation organisée, dans le respect des OAP, et destinés principalement l'accueil d'habitat

Les Zones Agricoles

Il s'agit des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces secteurs englobent du bâti non agricole existant de façon isolée ou en ensembles diffus.

- Zone A : espaces de terres, bâtiments et installations agricoles, comprenant du bâti diffus ou en hameaux

Les Zones Naturelles et Forestières

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

- Zone N : secteurs d'espaces et de paysages naturels et boisés protégés, comprenant du bâti diffus ou en hameaux
- Zone NR : espaces naturels constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- Zone NI : espaces aménagés du site du camping municipal
- Zone Np : espaces d'aménagements et installations liés au port

ARTICLE 5 - SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés

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

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés

Le Document graphique délimite au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme des emplacements réservés (ER) destinés à des aménagements de voies, d'ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, leurs bénéficiaires et l'indication des superficies concernées sont précisés dans le tableau intégré sur le Document graphique.

C/ Les fonds commerciaux protégés

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L151-16, les rez-de-chaussée d'immeubles à préserver dans leur fonction d'accueil de commerces et services de proximité. Les règles applicables sont définies à l'article 3 de la zone UA.

D/ Les secteurs soumis à OAP

Le Document graphique délimite les secteurs dans lesquels les occupations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à la pièce n°6 du PLU.

E/ Le secteur de Servitude de résidence principale

Le Document graphique délimite, au titre de l'article L.151-14-1, les secteurs dans lesquelles les constructions nouvelles de logement doivent être à usage exclusif de résidence principale

F/ Le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine

Le Document graphique identifie les secteurs connus d'inondation par submersion marine.

Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions sont soumis aux dispositions prévues à l'article 8 des présentes Dispositions générales.

G/ Le secteur de risque d'affaissement de terrain

Le Document graphique identifie le secteur dans lequel les occupations du sol sont soumises à prescriptions spéciales du fait du risque d'affaissement de terrain lié à la présence d'une cavité souterraine.

Ces prescriptions sont définies à l'article 3 de la zone N

H/ Le secteur de protection autour des ouvrages épuratoires

Le Document graphique délimite, au titre de l'article R51-32-2°, le secteur dans lequel les occupations du sol sont soumises à prescriptions spéciales du fait de la proximité de la station d'épuration des eaux usées (STEP) et des risques de nuisances associés.

Le périmètre extérieur de ce secteur est défini à 100 mètres à partir des bords des bassins de la STEP.

Ces prescriptions sont définies à l'article 3 de la zone NR.

I/ Les éléments de patrimoine bâti protégé :

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le bâti d'intérêt patrimonial à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Les dispositions qui se rattachent à ces éléments, destinées à permettre leur préservation, conservation ou restauration, sont précisées aux articles 3 des zones concernées.

Le recueil à la pièce n°5 du PLU précise la description et la localisation cadastrale de ces éléments.

J/ Les éléments de paysage et d'intérêt écologique protégés:

Le Document Graphique identifie, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les sites et secteurs protégés en raison de leur intérêt paysager ou pour des motifs d'ordre écologique.

Le Règlement distingue 3 types d'éléments :

- les haies protégées,
- les espaces verts et arborés protégés,
- les mares protégées.

Les dispositions qui se rattachent à ces éléments, destinées à assurer leur préservation, sont précisées aux articles 3 des zones concernées.

ARTICLE 6 - SECTEURS D'INFORMATIONS INDIQUES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**A/ Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage**

Les Espaces Proches du Rivage sont définis au Rapport de Présentation du PLU et leur délimitation rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de ces espaces sont soumis au principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu aux articles L121-13 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières du présent règlement.

B/ Loi Littoral : la limite de la bande des 100 mètres littoraux

La bande littorale de 100 mètres est définie au Rapport de Présentation du PLU et sa limite extérieure (côté terre) rappelée sur le Document Graphique.

Les constructions, installations, travaux et aménagements divers situés à l'intérieur de la bande littorale sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du code de l'urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du règlement des zones concernées.

C/ Terrains bâtis non cadastrés

Le Document Graphique identifie à titre d'information les terrains support de constructions(s) réalisée(s) ou en cours de réalisation, non encore intégrées au fond cadastral officiel utilisé à la date d'établissement du dossier de PLU.

ARTICLE 7 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUES EN ANNEXES DU DOSSIER DE PLU

Les Annexes du PLU identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLU.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire
- les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit.
- les schémas de réseaux d'eau et d'assainissements eaux usées et eaux pluviales, avec leurs éléments de description et d'ordre réglementaire,
- les autres éventuels secteurs de règles ou obligations particulières applicables sur le territoire communal.

ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS D'ALEAS NATURELS NON COUVERTS PAR UN PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

A/ Prescriptions applicables dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine, délimité au Document Graphique

Nota : les dispositions suivantes s'appliquent dans l'attente de mise en application du PPRN (en cours d'étude à la date d'établissement du présent document). Ces dispositions seront caduques et remplacées par celles du Règlement du PPRN dès sa mise en application.

Le contrôle strict de l'urbanisation de la zone inondable a pour objectifs :

- la sécurité des populations,
- la non-aggravation, voire la diminution, de la vulnérabilité des biens et des activités exposés,
- de ne pas entraîner la pollution des eaux.

L'inconstructibilité est la règle générale.

Sont toutefois admis sous conditions certaines constructions, certains travaux d'extension limitée, d'aménagement et certains ouvrages techniques et d'infrastructures, ainsi que les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

- Les constructions et les installations admises ci-après ne devront pas, par leur implantation, entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques.
- Le niveau bas du premier plancher aménagé devra être situé au-dessus de la cote de référence sur vide sanitaire, sur remblai strictement limité à l'emprise de la construction ou sur tout autre dispositif limitant l'entrave à l'écoulement de l'eau et sans utilisation possible des parties situées au-dessous de la cote de référence.
Cette disposition ne s'applique pas aux annexes des habitations existantes, de type abri de jardin et construites en « matériaux légers », admises.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent règlement, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sont admis sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
- La reconstruction totale ou partielle des bâtiments détruits depuis moins de dix ans par un sinistre accidentel autre que la submersion marine, est admise dans la limite de l'emprise au sol initiale, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

Sont donc admis sous conditions, et sous réserve que les autres dispositions du règlement de la zone du PLU concernée ainsi que les autres législations applicables (notamment issues de la Loi Littoral) les permettent, les occupations suivantes :

• **Habitat**

- La surélévation des constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - qu'elle ne conduise pas à la création de logement(s) supplémentaire(s),
 - que le plancher créé soit situé au-dessus de la cote de référence,
- L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation par augmentation d'emprise au sol limitée à 30 m² en une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que l'emprise au sol de la totalité des bâtiments (existants et projetés) reste inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette extension n'est pas admise si les travaux prévus concourent à augmenter le nombre de logements, à l'augmentation de la population exposée ou la quantité stockée de produits polluants.

Des extensions conduisant à des dépassements des normes précitées pourront être ponctuellement admises dès lors que, dans le cadre du projet, elles s'accompagnent de démolitions partielles de bâtiments existants en vue de diminuer l'exposition au risque et sous réserve que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à celle de la partie démolie.

- Les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que l'emprise au sol de la totalité des bâtiments (existants et projetés) reste inférieure à 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet :
 - de type garage ou annexe technique, construites « en dur », dans la limite maximale de 30 m² d'emprise au sol pour l'ensemble de ces constructions implantées sur le terrain,
 - de type abri de jardin, construites en « matériaux légers » et sans raccordement aux réseaux, dans la limite maximale de 15 m² d'emprise au sol. Pour ces constructions, le plancher sera situé au niveau du terrain naturel et les produits polluants seront stockés hors d'eau (au-dessus de la cote de référence) ;
- Les bassins et piscines privés sous réserve qu'ils soient démontables ou enterrés et réalisés sans exhaussement et avec une clôture transparente hydrauliquement (sinon un autre dispositif de sécurité sera à prévoir). Les emprises de ces piscines et bassins seront matérialisées en permanence par un dispositif de balisage en raison de leur effacement lors d'une submersion.

• Activités liées à l'agriculture

- La construction nouvelle d'un bâtiment agricole ou l'extension d'un bâtiment agricole fermé, à condition :
 - que sa cote de plancher soit au-dessus de la cote de référence long terme,
 - ou en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, à dire d'expert, par le pétitionnaire, être placé hors d'eau pour la cote de référence long terme par tout moyen constructif sur le bâtiment (remblai, pilotis, cuvelage, etc...), sans qu'aucune intervention humaine ne soit nécessaire pendant l'événement et avec un niveau des premier plancher situé à minima à 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les bâtiments d'élevage, le pétitionnaire doit démontrer que :

- les animaux et les installations sont mis en sécurité pour la cote de référence long terme sans nécessité d'intervention extérieure pendant l'événement,
- l'autonomie du bâtiment est assurée sans nécessité d'intervention extérieure pendant l'événement pour les besoins habituels de la vie animale (eau, électricité, lumière, ventilation, chauffage, nourriture, etc.).
- La construction nouvelle ou l'extension d'un hangar agricole ouvert destiné au stockage de matériel ou de fourrage
- De plus, pour les constructions fermées ou ouvertes prévues ci-dessous, il doit être prévu de :
 - disposer d'une zone refuge d'au moins 15 m² de surface de plancher,
 - mettre hors d'eau au-dessus de la cote de référence long terme les équipements sensibles,
 - stocker les produits polluants au-dessus de la cote de référence long terme.
 - mettre en place des matériaux transparents hydrauliquement (bardage ajouré et suffisamment espacé, grillage, etc.) en cas de besoin de sécurisation des installations.
- La construction nouvelle, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sans équipement de chauffage fixe et sans soubassement, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels
- les constructions destinées à abriter les animaux dans la limite de 20 m² d'emprise.
- la pose de clôtures et barrières, à condition d'être ajourées pour minimiser l'incidence sur l'écoulement des eaux, telles que clôtures à fils, grillages largement ajourés..., permettant le libre écoulement des eaux.

- **Autre Activités**

- L'extension des bâtiments existants à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles par augmentation d'emprise au sol limitée à 30 m² en une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que l'emprise au sol de la totalité des bâtiments (existants et projetés) reste inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cette extension n'est pas admise si les travaux prévus concourent à la création de logement(s), à l'augmentation de la population exposée ou la quantité stockée de produits polluants.

Des extensions conduisant à des dépassements des normes précitées pourront être ponctuellement admises dès lors que, dans le cadre du projet, elles s'accompagnent de démolitions partielles de bâtiments existants en vue de diminuer l'exposition au risque et sous réserve que l'emprise au sol de l'extension soit inférieure ou égale à celle de la partie démolie.

- Le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes présentant un caractère patrimonial (aménagements internes, traitement et modification de façades, réfection de toiture notamment), à condition qu'il n'y ait ni augmentation significative de la population exposée, ni création de logement(s) et, sous réserve :
 - d'assurer la sécurité des personnes par une prise en compte de l'activité dans le plan communal de sauvegarde (PCS),
 - de ne pas aggraver, voire diminuer, la vulnérabilité des biens et des activités,
 - de ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution d'installations et/ou d'activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants ;
- L'aménagement et la restructuration dans le volume actuel d'établissements existants, accueillant des personnes dont l'évacuation en cas de submersion soulèverait des difficultés particulières en raison de l'absence d'autonomie de déplacement des personnes concernées. Il s'agit notamment des hôpitaux et cliniques, centres de rééducation, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs et déficients mentaux, centres de réadaptation fonctionnelle et maisons de repos et de convalescence, de crèches, de centres aérés... sous réserve :
 - de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
 - que les travaux réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes, en mettant la totalité des surfaces hors d'eau (au-dessus de la cote de référence),
 - d'intégrer le projet dans le plan communal de sauvegarde (PCS).
- L'aménagement et la restructuration dans le volume actuel d'établissements sensibles tels que les établissements scolaires et universitaires de tous degrés, les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public (centre de secours, caserne de pompiers, gendarmerie, police, mairie...), les centres de détention, sous réserve :
 - de ne pas augmenter la capacité d'accueil,
 - que les travaux réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes, en mettant la totalité des surfaces hors d'eau (au-dessus de la cote de référence),
 - d'intégrer le projet dans le plan communal de sauvegarde (PCS).

- **Aménagements (autres que ceux visés précédemment)**

- La modernisation et l'extension des terrains de camping et de caravanage existants sous réserve de :
 - ne pas augmenter la capacité d'accueil,
 - ne pas augmenter le nombre d'habitations légères de loisirs (HLL) et de résidences mobiles de loisirs.

Les extensions des bâtiments existants devront respecter les dispositions définies ci-dessus relatives aux extensions admises. Les installations de type mobilier récréatif, citernes, aires de jeux seront, autant que possible, conçues pour être amovibles et enlevées en dehors de la période d'ouverture.

- les terrains de sports, loisirs de plein air et les aires de jeux sous réserve d'être conçus en tenant compte du risque de submersion marine et d'être intégrés dans le plan communal de sauvegarde (PCS).
- Les constructions et installations techniques liées à l'activité de la mer et/ou de la Gironde (les établissements conchylicoles, salicoles, piscicoles, les stations de prélèvement d'eau...) au niveau du terrain naturel, sous réserve de la mise hors d'eau (au-dessus de la cote de référence) des équipements sensibles.
- Les constructions, installations techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux non exposés au risque (réseaux de distribution, pylônes, postes de transformation, stations de pompage...) :
 - à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux et de ne pas modifier les périmètres exposés,
 - et sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour que la continuité de service soit assurée lors de la survenance d'une submersion marine (cf. Loi n°2004-811 du 13 Août 2004 dite Loi de modernisation de la sécurité civile).
- les travaux d'infrastructures de transports (routes, voies ferrées, ...) ou portuaires :
 - à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux et de ne pas modifier les périmètres exposés,
 - et sous réserve d'être dotés de dispositifs assurant une transparence hydraulique.
- Les dispositifs enterrés de collecte de déchets ménagers sous réserve :
 - de leur totale étanchéité,
 - ou de leur intégration dans le plan communal de sauvegarde (PCS).
- Les postes de refoulement d'eaux usées qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux dès lors que le fonctionnement du réseau principal ne subit aucune discontinuité dans le traitement des effluents.
- La modification ou l'extension des stations d'épuration et usines de traitement d'eau potable à condition de limiter la gêne à l'écoulement de l'eau, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la submersion. Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant l'équilibre entre les enjeux hydrauliques, environnementaux et économiques. La compatibilité du projet de modernisation et/ou d'extension de la station d'épuration et sa conformité à la réglementation sur les zones inondables devront être justifiées, en référence, notamment, à l'Arrêté du 21 Juin 1996 abrogé par l'Arrêté du 22 Juin 2007, fixant les prescriptions minimales relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées ;

Les ouvrages cités aux trois alinéas précédents devront être conçus de façon à assurer la stabilité de l'équipement, la transparence hydraulique ou la compensation de l'obstacle.

- Les parcs de stationnement uniquement aménagés 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,
 - d'être intégrés dans le plan communal de sauvegarde (PCS).
- Les constructions, installations et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial, à l'exclusion de tout bâtiment à usage d'habitation, sous réserve :
 - de la mise hors d'eau (au-dessus de la cote de référence) des biens vulnérables, y compris les locaux techniques sanitaires (toilettes, douches, vestiaires) dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 15 m²,
 - que la surface ne soit pas imperméabilisée, ou que l'exploitant mette en place des mesures compensatoires n'aggravant pas la situation antérieure.
- Les techniques de génie végétal vivantes permettant la protection des écosystèmes existants le long des rivages. Les enrochements grossiers non maçonnés pourront exceptionnellement être admis sous réserve des prescriptions énoncées par la Loi sur l'Eau et de ses décrets d'application.
- Les fouilles archéologiques à condition qu'aucun stockage de matériaux de déblai ne s'effectue dans la zone submersible et que les installations liées aux fouilles soient déplaçables ou que leur enlèvement soit intégré dans le plan communal de sauvegarde (PCS).
- La pose de clôture permettant l'écoulement des eaux.

B/ Prescriptions et recommandations applicables aux projets d'habitat situés dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen de mouvements de terrain liés aux sols argileux

❑ Prescriptions (obligatoires) :

Les projets de constructions d'habitat dans ces zones d'aléas fort ou moyen doivent mettre en œuvre les obligations prévues en application des articles L.132-4 et suivants, et articles R.132-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique.

❑ Recommandations concernant l'environnement immédiat des constructions (facultatives) :

▪ Eviter :

- La plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf s'il est mis en place un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;
- un pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.

▪ Prévoir :

- à défaut de réseau collectif ou de prescriptions particulières définies par l'autorité compétente, des éventuels rejets d'eaux pluviales ou des puits d'infiltration préférentiellement situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;
- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'au moins 1,5 m de largeur, sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
- le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés dans l'emprise de la construction projetée ou à une distance inférieure à leur hauteur à maturité. Un délai minimum de 1 an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres.

C/ Prescriptions applicables aux projets de constructions situés dans les zones sensibles aux remontées de nappes

❑ Champ d'application

Sauf exceptions prévues ci-après, les prescriptions s'appliquent aux constructions des destinations suivantes :

- exploitation agricole, lorsque la construction est destinée au stockage d'intrants,
- habitation,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les locaux techniques et industriels,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

❑ Prescriptions

▪ Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux débordements de nappe" :

- Les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits,
- Les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
- La cote supérieure du plancher de premier niveau des bâtiments doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, sans être inférieure à + 30 cm par rapport au terrain naturel.

En cas d'extension d'une construction existante, cette cote de + 30 cm pourra être ajustée au regard des contraintes architecturales de continuité avec l'existant, en recherchant un positionnement à la plus grande hauteur possible selon la connaissance du terrain.

Dans la zone UA, la surélévation du plancher ne doit pas remettre en cause l'objectif de continuité visuelle du front bâti existant. Le niveau apparent (extérieur) du seuil de la construction en rez-de-chaussée doit ainsi veiller respecter le seuil des constructions limitrophes le long de la voie ou de l'emprise publique.

▪ Dans les zones identifiées comme "potentiellement sujettes aux inondations de cave", les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits.

D/ Prescriptions applicables en zone de sismicité

L'ensemble de la commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Dans cette zone, aucune règle parasismique n'est imposée pour les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 ("*Conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes*") s'imposent aux logements sociaux et aux immeubles de grande taille.

ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PROTECTION ET CONSERVATION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par plusieurs zones géographiques de patrimoine archéologique, définie par arrêté préfectoral et dont la cartographie est rappelée dans le Rapport de Présentation du PLU, dans lesquelles les dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine s'appliquent.

Dans ces zones, toutes les demandes de projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains (demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC) doivent être transmis à l'autorité compétente pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles

Dans tous les cas (à l'intérieur ou à l'extérieur des zones géographiques sensibles), les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être déclarés auprès du Ministère de la Culture – Direction des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, ou bien auprès du maire de la Commune, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 10 - PRESCRIPTIONS APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

L'arrêté préfectoral n°99-2695 en date du 17/09/1999 classe en tant que route bruyante la RD730 (partie nord du territoire communal) avec un classement en catégorie 3.

Ce classement génère une largeur de secteurs affectés par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure, cette distance étant comptée à partir des bords extérieurs de chaussées.

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

Ces zones de bruit, l'arrêté de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire communal, ainsi que les dispositions des textes applicables en matière d'isolation acoustique sont rappelés en pièce Annexe du PLU.

ARTICLE 11 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent sauf indications contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

10.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4.1 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
 - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
 - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de l'alignement,
 - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
 - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de l'alignement.
- Les règles d'alignement ou de reculs des constructions sont mesurées selon les cas :
 - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
 - par rapport aux plans d'alignement applicable, lorsqu'ils existent,
 - ou à défaut, par rapport aux limites effectives des voies et emprises publiques existantes.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

10.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (articles 4.2 des zones)

- Les règles d'implantation (alignement ou recul) s'appliquent :
 - pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
 - dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches de la limite,
 - dans le cas de piscines, depuis le bord extérieur de leurs margelles,
 - pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la limite séparative.
- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent :
 - par rapport aux limites donnant sur fonds voisins,
 - par rapport aux espaces publics dans lesquels la circulation automobile est impossible (tels que parcs publics, cimetières, terrains de sports ...).

10.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (articles 4.3 des zones)

Les règles d'implantation s'appliquent :

- pour les bâtiments, au nu de toutes parties des façades,
- dans le cas de terrasses couvertes, aux points des poteaux les plus proches des façades en vis-à-vis,
- pour les autres constructions, aux points de leur volume les plus proches de la façade en vis-à-vis.

10.4 Constructions et éléments autorisés dans les marges de reculs et les limites d'alignements

A condition d'être conformes aux règles de qualité urbaine et architecturale des zones, aux règles de dessertes automobiles, piétonnes et cyclables, et aux règles de droit civil (notamment le droit de propriété et les règles de prospect), sont autorisés à l'intérieur des marges de reculs et des limites d'alignement définies aux articles 4.1, 4.2 et 4.3 :

- les balcons, débords de toitures, éléments de décor architecturaux et auvents sans appui au sol,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) ne présentant pas une hauteur significative (< 60 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières étant soumises aux dispositions applicables aux constructions),
- les clôtures,
- les locaux techniques, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (énergie, eau, défense incendie, voirie, transport, déchets ...).
- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, sauf si cela compromet le passage pour les PMR sur voie publique ou collective, selon les normes en vigueur.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS EN TERMES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion quantitative des eaux pluviales est imposée dans tous les cas de :

- construction, aménagement ou imperméabilisation nouvelle,
- extension
- restructuration urbaine / rénovation

A. Cas général :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie fixée pour chaque niveau de gestion déterminé sur le plan de zonage, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales.

La gestion intégrée des eaux pluviales vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- intégrer l'eau dans la ville et dans les aménagements, en évitant la création d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales ne se chargent en macropolluants et micropolluants en ruisselant ;
- assumer de ne pas augmenter, voire réduire, les volumes collectés par les réseaux d'eaux pluviales ;
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

Aucune gestion avec une pompe de relevage ne sera autorisée.

Le pétitionnaire est responsable du calcul et de la définition de ses ouvrages de gestion des eaux de pluie. En phase exploitation, il est responsable de l'entretien des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales.

B. Séparation des eaux pluviales :

Les cheminements et dispositifs de gestion des eaux pluviales seront strictement séparés des eaux usées et des eaux autres que des eaux pluviales (eaux d'exhaures, ...)

C. Modalités de gestion des eaux pluviales à la source :

• Constructions nouvelles :

Pour un projet de construction nouvelle, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par une infiltration au plus proche de leur point de chute. Le raccordement et le rejet vers le domaine public est interdit (sauf cas exceptionnel dérogatoire si le pétitionnaire démontre l'impossibilité de gestion totale des eaux pluviales sur le périmètre de l'opération, dans ce cas une convention de rejet sera à mettre en place entre la CARA et le pétitionnaire). Un rejet total sans une gestion partielle est interdit.

Chaque projet doit gérer le niveau de pluie indiqué sur le plan de zonage d'assainissement pluvial qui est consultable sur <https://www.agglo-royan.fr/gepu> et est joint en annexe du PLU.

La gestion des eaux pluviales doit privilégier des solutions fondées sur la nature et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert.

• Extension d'une construction :

Une extension est considérée comme une construction nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales propres aux constructions neuves.

Si l'évacuation des eaux pluviales de la partie existante du projet est raccordée au réseau public d'eaux pluviales, le projet devra essayer de se déracorder totalement ou partiellement du rejet vers le domaine public pour gérer majoritairement ses eaux de pluies à la parcelle et atteindre le zéro rejet au domaine public. En cas d'impossibilité technique, le projet devra à minima réduire son débit de fuite.

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

Pour chaque lot/ilot, une notice décrivant précisément les aménagements et leur dimensionnement permettant la gestion de la pluie de référence à la parcelle en zéro rejet, sera remise à chaque acquéreur par l'aménageur. Les dossiers de permis de construire devront contenir un visa hydraulique du concepteur de la note, validant le projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas de difficultés à gérer la pluie de référence à la parcelle, il pourra être admis une gestion mutualisée des eaux pluviales excédentaires, sur des espaces collectifs dimensionnés à cet effet, et uniquement à ciel ouvert (espaces verts, parking, ...).

- Les espaces collectifs de voirie, stationnements, espaces verts, aires de jeux, ... :

Les espaces collectifs doivent également gérer leurs eaux pluviales avec zéro rejet jusqu'à la pluie de référence à prendre en compte sur le zonage pluvial.

Les dispositifs doivent être gravitaires et privilégier des systèmes à ciel ouvert. Une inondation temporaire de ces espaces sera autorisée.

- Les accès:

Les aménagement d'accès dont bandes d'accès doivent être intégrés à la gestion des eaux pluviales, sans écoulement vers le domaine public.

D. Stockage pour réutilisation :

La récupération et le stockage de l'eau de pluie doivent respecter les textes en vigueur relatifs à la récupération des eaux de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

ARTICLE 13 - DEFINITION DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

La liste et les définitions de destinations et sous destinations ci-après sont établies conformément à l'article R151-28 du code de l'urbanisme à la date d'établissement du présent Règlement, avec l'appui des référentiels suivants : arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020, et précisions apportées par le "Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme" publié en avril 2017 (CEREMA)

Conformément à l'article R151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

□ Destination "Exploitation agricole et forestière"

■ sous-destination "Exploitation agricole"

Il s'agit des constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Elle recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime.

Elle comprend les installations agrivoltaïques reconnues comme étant nécessaires à l'exploitation agricole en application de l'article L111-27 du code de l'urbanisme et du décret du 8 avril 2024.

■ sous-destination "Exploitation forestière"

Il s'agit des constructions et entrepôts permettant l'exploitation forestière.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

□ Destination "Habitation"

■ sous-destination "Logement"

Il s'agit des constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement".

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit) et tous logements quel que soit le mode de financement.

Elle comprend également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes,
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

■ sous-destination "Hébergement"

Il s'agit des constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

□ Destination commerce et activité de services

■ sous-destination "Artisanat et commerce de détail"

Il s'agit des 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.

Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous- destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015

■ sous-destination "Restauration"

Il s'agit des constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

■ sous-destination "Commerce de gros"

Il s'agit des constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Elle recouvre les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville ...).

■ sous-destination "Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"

Il s'agit des constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Elle recouvre les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, infirmières ...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

■ sous-destination "Hôtels"

Il s'agit des constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi que des services

■ sous-destination "Autres hébergement touristiques"

Il s'agit des constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

■ sous-destination "Cinéma"

Il s'agit des constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

□ Destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics"

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (ex : usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

- sous-destination "Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés"
Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Elle comprend les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires ...).
Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...), ainsi que les maisons de services publics.
- sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
Il s'agit des constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle.
Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Elle comprend les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...
Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- sous-destination "Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Elle comprend l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination "Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

- sous-destination "Salles d'art et de spectacles"

Il s'agit des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- sous-destination "Equipements sportifs"

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive.

Elle comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, ainsi que les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football ...).

- sous-destination "Autres équipements recevant du public"

Il s'agit des équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination.

Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Elle recouvre également les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

❑ Destination "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire"

- sous-destination "Industrie"

Il s'agit des 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, y compris les constructions artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

- sous-destination "Entrepôt"

Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Elle comprend les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- sous-destination "Bureau"

Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- sous-destination "Centre de congrès et d'exposition"

Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Elle comprend les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

ARTICLE 14 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

Accès et bandes d'accès

Est considéré comme accès, l'espace qui permet la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut être selon le cas :

- un linéaire de terrain ("portail") ou de construction ("porche"),
- une partie de terrain dédiée à un usage de passage automobile ("bande d'accès").

Est considéré comme bande d'accès :

- soit une allée ou un chemin privé et réservé, destiné aux liaisons internes à une unité foncière,
- soit une servitude de passage automobile établie sur terrain privé et qui permet la desserte d'un autre terrain comportant un maximum de 2 logements, d'une 1 activité, ou d'1 logement et 1 activité.

Un passage automobile qui ne répond pas à la définition ci-dessus de "bande d'accès", constitue une "voie".

Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse (ou d'une toiture à pente cachée) et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Lorsqu'elle prend l'acrotère comme référence, la hauteur réglementée d'une construction est mesurée au niveau le plus haut de l'acrotère.

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

Il est rappelé que, même si le code de l'urbanisme ne soumet pas des travaux à autorisation ou déclaration préalable, ceux-ci doivent respecter les dispositions du présent règlement.

Alignement

L'alignement est la limite, constituée par un plan vertical, entre un terrain privé et les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

Aménagement d'une construction

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

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.

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU, sauf indication contraire précisée dans le présent règlement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à affecter à une construction existante une destination ou une sous-destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont engagés.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage, à l'exception d'un bâtiment, destiné à séparer, même partiellement, deux fonds voisins, ou un fond privé avec soit le domaine public, une voie ou emprise publique ou une bande d'accès.

Ne sont pas concernées par le présent règlement les clôtures et barrières des exploitations agricoles ou forestières.

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.

Construction existante

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.

Constructions contigües

Sont considérées comme contigües les constructions accolées l'une avec l'autre par des éléments fixes générant une emprise au sol.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations, aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux ...).

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

Egout du toit

L'égout constitue la limite ou ligne basse des pans de couverture, d'où sont récupérées les eaux de pluie.

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 modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Modalités d'application pour le présent PLU :

Ne crée pas d'emprise au sol :

- les constructions enterrées,
- les terrasses ne présentant pas une hauteur significative (< 30 cm) par rapport au terrain naturel avant travaux,
- les piscines dans les zones et les cas prévus par le Règlement.

Espaces verts de pleine terre

Les Espaces verts de pleine terre visés dans le présent règlement correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantées (pelouse, arbustes, arbres ...).

Les espaces de stationnements revêtus en "evergreen" ou équivalent sont exclus de cette définition.

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.

Façades

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.

Le nu de la façade est la partie extérieure du mur comprenant l'isolation, faisant abstraction des retraits et des modénatures.

Faîtage

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent deux versants de pentes opposées.

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.

Hauteur

La hauteur d'une construction correspond à la mesure de la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, au niveau du terrain existant (naturel ou déjà précédemment aménagé) avant travaux.

Modalités pour l'application de la hauteur maximale prescrite par le Règlement :

- Sur terrain plat, la hauteur de la construction est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.
- Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la hauteur maximale, les installations techniques privées (cheminées, éoliennes destinées à une production électrique individuelle ...) et les installations techniques nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (notamment du réseau électrique).

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 postérieures. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

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.

Noue

Fossé large et peu profond, aux rives en pente douce, et généralement végétalisé.

Séquence bâtie ou séquence de voie

Ensemble de constructions, situées sur une même façade de voie ou en vis-à-vis de part et d'autre de la voie, sur un ou plusieurs îlots, qui présentent une unité d'aspect du fait de leur mode d'implantation et/ou de leur architecture.

Venelle

Petite rue étroite, dédiée généralement à la circulation piétonne et vélo.

Voies et emprises publiques

Les voies ou emprises publiques correspondent aux voies, publiques ou privées, et aux espaces appartenant au domaine public.

Une voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, ainsi que la ou les emprises réservées au passage des piétons et cyclistes (trottoirs, bande ou piste cyclable, venelle ...).

Modalités d'application pour le présent PLU :

- Un espace de circulation ne répondant pas à la définition d'une bande d'accès (cf. définition ci-avant) constitue une voie.
- Les emprises publiques, au sens des articles 4.1 du présent règlement, recouvrent tous les espaces appartenant au domaine public ne pouvant être qualifiés de voies, mais dans lesquels la circulation publique est possible (même si localement limitée ou interdite).

Ainsi, constituent par exemple des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les places, rues piétonnières, venelles, pistes cyclables ou voies vertes.

A l'inverse, ne constituent pas des emprises publiques au sens des articles 4.1 du présent règlement, les cours d'eau domaniaux, cimetières, parcs et jardins publics, terrains de sports.

Voie en impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone multifonctionnelle, destinée principalement à l'habitat.

Elle couvre les secteurs urbanisés de bâti généralement ancien :

- du centre-bourg autour de l'axe de la Grande Rue, prolongé par les rue de l'Eglise, Gambetta, des Douves
- du Port, en bordure du quai de l'Estuaire et de la rue du Port.

Une partie de la zone UA, au niveau du Port, est comprise dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine.

Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve des prescriptions plus contraignantes découlant de la prise en compte de l'aléa d'inondation.

Une partie de la zone UA, au niveau du Port et en partie sud du centre-bourg, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- l'activité ou l'équipement projeté ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou olfactives pour le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- l'entrepôt doit être nécessaire au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité admise dans la zone UA, sur le terrain même du projet ou sur un terrain situé à moins de 100 mètres.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol* :

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteur d'aléas d'inondation par submersion marine	Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.
Fonds commerciaux protégés	Le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée identifiés au Document graphique en tant que "Fonds commerciaux protégés", vers une destination autre que artisanat ou commerce de détail, activité de service, restauration, équipement public ou d'intérêt collectif, est interdite. L'aménagement de ces constructions qui comportent des locaux d'habitation en étage(s), est admis aux conditions suivantes : - les accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou un accès privé, distincts des accès aux locaux de commerce ou de service de rez-de-chaussée, doivent être maintenus, - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitation. En cas de démolition - reconstruction, le rez-de-chaussée créé devra être destiné à une occupation commerciale ou de service.
Espaces Proches du Rivage	En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur le secteur du centre-bourg ou du Port considéré. Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces verts et arborés protégés	Les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers <u>doivent être conservés</u>, et le cas échéant être remplacées par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte. <u>Les aménagements de sols ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains.</u> Seuls sont autorisés : - <u>la réalisation ou extension d'annexes d'habitations existantes sur la même unité foncière</u>, à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre protégé concerné n'excède pas 50 m² par unité foncière, - <u>les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux</u> en privilégiant (sauf contraintes techniques) les équipements discrets et limitant l'imperméabilisation des sols, - <u>les aménagements d'accès</u>, en privilégiant les revêtements perméables sauf contraintes d'accessibilité ou de stabilité, - <u>les clôtures</u>, en privilégiant l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) et/ou des dispositifs transparents (piquets avec grillages ...), voire l'absence de clôture, sauf si l'environnement urbain ou la clôture existante justifie d'autres dispositifs de clôtures. L'édification d'une clôture dans le périmètre de ces espaces est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-c du Code de l'Urbanisme).
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.

Secteur ou site	Dispositions applicables
Patrimoine bâti protégé	Les éléments de patrimoine bâti identifiés au Document graphique, et précisés à la pièce n°5 du dossier de PLU, <u>doivent être conservés et restaurés.</u> <u>Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite</u>, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Une modification des structures est admise si elle s'inscrit dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage environnant le bâti concerné. <u>Les projets d'extension, d'aménagement et de modification des éléments bâtis</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, historiques et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur les qualités initiales du bâti identifié. Ce principe n'interdit pas la mise en œuvre d'une architecture et/ou de matériaux contemporains, dès lors qu'ils respectent ces principes de conservation et de mise en valeur. <u>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante</u> risquant de les dénaturer ou de les banaliser, sera interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain et la continuité visuelle du front bâti existant, constituée par les façades des constructions et/ou des murs de clôtures le long de la voie ou espace public, si celle-ci peut être déterminée.

Selon ces critères et le projet envisagé, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, en respectant la logique d'implantation des autres constructions sur la séquence de voie concernée,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur l'unité foncière, dans le cas d'un projet d'extension ou d'implantation d'annexe en façade de voie ou emprise publique.

A défaut de pouvoir appliquer les cas visés ci-dessus, la façade des constructions principales doit être implantée à un maximum de 5 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

- Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants, en fonction des exigences techniques, de qualité urbaine et paysagère et/ou de sécurité concernées :
 - . dans le cas d'un projet de construction neuve, d'extension ou d'annexe placé à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique,
 - . le long des venelles, une implantation en retrait de l'alignement est autorisée, hormis dans les 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie dans le cas d'un terrain situé à l'angle d'une voie et d'une venelle,
 - . lorsque cela permet de créer ou préserver un accès sur un cœur d'îlot ou une cour intérieure,
 - . lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . lorsque les dimensions importantes de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
 - . si des raisons de sécurité routière nécessitent d'implanter la construction en recul, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies (visibilité à l'intersection).
- Les piscines extérieures doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques, ou lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...),
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales :

- Dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - . soit la construction à implanter s'adosse à une construction d'une hauteur supérieure ou similaire (+ ou – 0,5 mètre) existante sur le terrain voisin,
 - . soit la hauteur de la construction à implanter n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite séparative.
- En cas d'implantation en recul des limites séparatives, le recul doit être de 3 mètres minimum.

4.2.2 Règles particulières :

- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 sera imposée (implantation en ordre continu ou avec un recul plus important) dans les cas suivants :
 - . une implantation en ordre continu (sur deux limites séparatives latérales) lorsque cela permet de respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti sur la séquence de voie concernée.
 - . une implantation avec un recul ou un alignement particulier lorsque cela permet de préserver ou mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
 - . une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles, dans le cas des piscines non intégrées à l'intérieur du bâti.
- Une implantation différente des règles générales définies à l'alinéa 4.2.1 est admise dans les cas suivants à condition que la construction présente une bonne intégration dans le paysage urbain :
 - . lorsque l'alignement concerné est mesuré le long d'une venelle,
 - . lorsque les dimensions importantes de l'unité foncière justifient une implantation particulière des constructions projetées,
 - . pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le cas des terrains d'assiette d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions, non comptées les piscines extérieures, ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous, sous réserve des limitations supplémentaires découlant des secteurs de prescriptions particulières.

Zone	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UA	$\leq 250 \text{ m}^2$	non réglementée
	$> 250 \text{ et } \leq 500 \text{ m}^2$	80 %
	$> 500 \text{ et } \leq 750 \text{ m}^2$	70 %
	$> 750 \text{ m}^2$	60 %

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise ou imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse" ou d'une surélévation, il pourra être imposé une hauteur correspondante, soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions de la séquence de voie.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres mesurés à l'égout au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
- En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Le niveau apparent du rez-de-chaussée au niveau du trottoir doit respecter celui des constructions avoisinantes ou le cas échéant celui de la construction d'origine.

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction, les soubassements des constructions faisant face au port conformément à l'architecture traditionnelle et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

■ Toitures

- Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées
 - . soit dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans.
Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est pros crit.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
Leur finition sera maçon née, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre.
Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits
Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement bâti.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture, et de concerner des constructions ou parties de constructions non directement placés en façade des voies et espaces publics ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies et espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm, par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les fenêtres sont à deux battants, à l'exception des fenêtres de combles qui peuvent n'avoir qu'un seul battant.
- Les battants de fenêtres sont à petits bois (3 à 4 verres par battant). Les petits bois peuvent être rapportés sur une vitre unique.
- Les volets sont sans écharpe, à deux battants, à l'exception des volets de combles qui peuvent n'avoir qu'un seul battant.
- Les menuiseries de fenêtres et volets battants ne doivent pas être d'aspect plastique.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.
- Les portes de garages ne sont pas sectionnelles à l'horizontal mais constituées de lames verticales à vues carrées. Les hublots sont interdits.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de superficie inférieure à 20 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES

Des aspects de façades, de toitures, d'ouvertures et menuiseries, différents de ceux prévus à l'alinéa 6.2 sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
 - Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers, dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.
- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :
 - Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'hôtel mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
 - Dans tous les cas, les constructions et aménagements réalisés veilleront à leur compatibilité d'aspect avec les constructions résidentielles du secteur.
 - Dans le cas de bâtiments implantés dans la continuité d'une séquence bâtie continue ou semi-continue le long d'une voie, les rythmes de percements (portes, devantures, ...) composant la façade commerciale seront harmonisés avec le rythme constaté sur les bâtiments limitrophes.
 - Les aménagements de façades commerciales ou assimilées (d'activités de services ...), y compris les enseignes sur façades, ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage, et doivent s'inscrire dans la continuité de style de la séquence bâtie le long de la voie.
 - Les enseignes et autre dispositifs de devanture commerciale ne doivent pas être en saillie de plus de 50 cm du plan principal de la façade. Les auvents en saillie des façades donnant sur l'espace public sont interdits, sauf stores rétractables dans le cas d'établissement de restauration.

6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Rappel : dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique, conformément aux prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- En limite de voie ou emprise publique :
 - . Dans le cas général, les façades des constructions implantées à l'alignement assureront la clôture du terrain.
 - . En cas d'édification d'une clôture, celle-ci doit être constituée en tout ou partie d'un mur ou muret plein, réalisé en pierre apparente ou dans autre matériau enduit (parpaings ...), dont l'aspect suivra les dispositions prévues pour les façades de constructions. Le chaperon des murs, s'il existe, sera réalisé en tuiles.
 - . La hauteur maximum des murs plein est de 1,80 mètre. Le dépassement de cette hauteur est admis si la réalisation prolonge ou restaure une clôture existante d'une hauteur supérieure.
 - . Les murets peuvent être surmonté de grilles, de grillage, de bardage bois, le tout ne devant pas excéder une hauteur d'1,60 mètre. Les grillages non bardés doivent être accompagnée d'une haie végétale.
- En limites séparatives, les dispositions d'aspect définies ci-dessus en limite de voie ou emprise publique s'appliquent. La hauteur maximale admise est de 1,80 mètre quel que soit le dispositif mis en œuvre.
- Les clôtures implantées en limite de zones N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des poteaux bois, une ganivelle ou une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonnerie est admis seulement s'il prolonge un mur ou muret existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

- Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations, les Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie totale du terrain :

Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
≤ 250 m ²	non règlementé
> 250 et ≤ 500 m ²	10 %
> 500 et ≤ 750 m ²	15 %
> 750 m ²	25 %

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
Toutefois, dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), le stationnement doit obligatoirement être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée, ou le cas échéant au sein d'une opération d'ensemble limitrophe dans un objectif de mutualisation des emprises collectives de stationnement.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 200 m ²
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 200 m ²
	Hôtels	1 place par tranche de 2 chambres
	Autre hébergements touristiques	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 200 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les projets de construction ou d'aménagement de parc de stationnement mettront en œuvre les obligations prévues aux articles L113-17 à L13-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

▪ Sécurité et suffisance des accès :

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

▪ Dimensionnement des accès

Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

▪ Règles générales :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
- L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
- Les créations de voies doivent respecter les exigences définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés ...) et avec des emprises des voies réduites au profit des circulations piétonnes ou mixtes.

- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.
- Dimensions
Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, le cas échéant conformément aux dispositions des OAP.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB, UB1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone multifonctionnelle, destinée principalement à l'habitat.

Elle couvre les secteurs urbanisés, de bâti de moyenne densité, positionnés autour des espaces urbains denses, principalement autour du centre-bourg ainsi que quelques terrains au niveau du port.

Une partie de la zone UB, au niveau du Port, est comprise dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine. Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve des prescriptions plus contraignantes découlant de la prise en compte de l'aléa d'inondation.

Une partie de la zone UB, au niveau du Port et des côtés sud et ouest du bourg, est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

La zone UB1 est une zone destinée à l'habitat, où la constructibilité est limitée afin de préserver le paysage bâti aéré et les covisibilités vis-à-vis de l'estuaire de la Gironde.

Elle couvre le secteur urbanisé, de bâti de faible densité, positionné autour de la partie terminale de la rue des Lilas, en partie sud du bourg et en surplomb de l'Estuaire.

La zone UB1 est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR). Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

❑ Dispositions applicables dans la zone UB :

- *Conditions applicables aux sous-destinations Commerces de gros" et "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour ces sous-destinations sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- l'activité ou l'équipement projeté ne doivent pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, ou bien des nuisances de bruit ou olfactives pour le voisinage.

- *Conditions applicables à la sous-destination "Entrepôt":*

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination pour cette sous-destination sont admis aux conditions suivantes :

- le volume et l'aspect des constructions doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- l'entrepôt doit être nécessaire au fonctionnement d'un équipement ou d'une activité admise dans la zone UB, sur le terrain même du projet ou sur un terrain situé à moins de 100 mètres.

❑ Dispositions applicables dans la zone UB1 :

Seule est admise l'extension des constructions de logements, y compris leurs annexes, aux conditions suivantes :

- l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou à la date de première réalisation de la construction si celle-ci est postérieure (cas de constructions autorisées avant l'approbation du PLU et réalisées postérieurement à celle-ci),
- l'implantation des extensions et l'aménagement du terrain doivent respecter les dispositions particulières en Espaces proches du rivage définies ci-après par le règlement.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à une activité admises dans la zone UB, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

▪ Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteur d'aléas d'inondation par submersion marine	Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.
Emplacements réservés	Les terrains situés dans les secteurs d'emplacements réservés désignés "ER" sont destinés à la réalisation de voies, ouvrages, installations d'intérêt général, espaces verts ou opérations de logements, précisés au tableau des réservations.
Espaces Proches du Rivage	En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur le secteur du centre-bourg ou du Port considéré, en respectant les dispositions prévues aux articles 4.1 et 5.1 suivants. Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).
Espaces verts et arborés protégés	<u>Les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés</u>, et le cas échéant être remplacées par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte. <u>Les aménagements de sols ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains.</u> Seuls sont autorisés : - <u>la réalisation ou extension d'annexes d'habitations existantes sur la même unité foncière</u>, à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre protégé concerné n'excède pas 50 m² par unité foncière, - <u>les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux</u>, en privilégiant (sauf contraintes techniques) les équipements discrets et limitant l'imperméabilisation des sols, - <u>les aménagements d'accès</u>, en privilégiant les revêtements perméables sauf contraintes d'accessibilité ou de stabilité, - <u>les clôtures</u>, en privilégiant l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) et/ou des dispositifs transparents (piquets avec grillages ...), voire l'absence de clôture, sauf si l'environnement urbain ou la clôture existante justifie d'autres dispositifs de clôtures. L'édification d'une clôture dans le périmètre de ces espaces est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-c du Code de l'Urbanisme).

Secteur ou site	Dispositions applicables
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. Il est ainsi admis la réduction par défrichement ponctuel d'un linéaire de <u>haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.
Patrimoine bâti protégé	Les éléments de patrimoine bâti identifiés au Document graphique, et précisés à la pièce n°5 du dossier de PLU, <u>doivent être conservés et restaurés</u>. <u>Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite</u>, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Une modification des structures est admise si elle s'inscrit dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage environnant le bâti concerné. <u>Les projets d'extension, d'aménagement et de modification des éléments bâtis</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, historiques et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur les qualités initiales du bâti identifié. Ce principe n'interdit pas la mise en œuvre d'une architecture et/ou de matériaux contemporains, dès lors qu'ils respectent ces principes de conservation et de mise en valeur. <u>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante</u> risquant de les dénaturer ou de les banaliser, sera interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des constructions existantes sur le terrain de l'opération ou un terrain limitrophe,
- en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

- Les piscines extérieures doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise, y compris dans les Espaces proches du rivage, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.
- Dans la zone UB pour les terrains situés à l'intérieur des Espaces proches du rivage, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, il est admis l'implantation d'une extension ou d'une annexe dans l'alignement d'une construction existante sur le terrain de l'opération.
- Dans la zone UB1 entièrement située à l'intérieur des Espaces proches du rivage, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées :

- soit le long d'une seule limite séparative latérale,
- soit en recul des limites séparatives latérales, avec un minimum de 3 mètres

Par rapport aux limites séparatives postérieures, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative postérieure à condition que leur hauteur totale (absolue), mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres,
- soit en recul de la limite séparative postérieure avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Règles particulières

Une implantation différente des règles générales est admise ou sera imposée dans les cas suivants :

- dans le cas d'une construction existante implantée avec un recul de moins de 3 mètres de la limite séparative, son extension ou l'implantation d'une annexe contigüe dans le prolongement de cette construction sont admis, sur une longueur maximale de 3 mètres et à condition de ne pas dépasser sa hauteur initiale,
- dans le cas des piscines, celles-ci doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine bâti protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions principales d'habitation (hors annexes) non contigües réalisées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de façade (mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans le cas des terrains d'assiette d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres cas, l'emprise au sol des constructions, non comptées les piscines extérieures, ne doit pas excéder les pourcentages précisés ci-dessous, sous réserve des limitations supplémentaires découlant des secteurs de prescriptions particulières.

Zone	Superficie du terrain	Emprise au sol maximum
UB hors des EPR	≤ 250 m ²	non réglementée
	> 250 et ≤ 500 m ²	50 %
	> 500 et ≤ 750 m ²	40 %
	> 750 m ²	30 %
UB dans les EPR	Toutes superficies	30%
UB1	Toutes superficies	30%

EPR = Espaces proches du rivage

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.2.1 Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

5.2.2 Règles particulières

- Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise ou imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion des constructions projetées dans le cadre bâti existant.

Dans le cas de constructions dans une "dent creuse" ou d'une surélévation, il pourra être imposé une hauteur correspondante, soit à la hauteur de l'une des rives des constructions mitoyennes, soit à la moyenne des hauteurs des rives des constructions de la séquence de voie.

Dans le cas d'une unité foncière touchant plusieurs voies ou espaces publics, la hauteur sera déterminée en façade de chacune des voies ou espaces publics.

- Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension d'une construction existante, la hauteur bâtie initiale pourra :
 - . soit être maintenue dans sa hauteur existante,
 - . soit être modifiée en tenant compte de la hauteur des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres mesurés à l'égout au point haut de l'acrotère, sauf hauteur imposée pour assurer la qualité d'insertion de la construction dans le cadre bâti existant.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
- En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

▪ Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

■ Toitures

- Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées
 - . soit dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans.
Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est pros crit.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
Leur finition sera maçonnée, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre.
Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits
Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement bâti.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies et espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm, par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.
- Les hublots sur portes de garages sont interdits lorsque celles-ci sont directement visibles depuis la voie ou emprise publique.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de superficie inférieure à 20 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES

Des aspects de façades, de toitures, d'ouvertures et menuiseries, différents de ceux prévus à l'alinéa 6.2 sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
 - Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.
- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :
 - Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'hôtel mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
 - Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette de l'opération. Ce local sera prévu à l'échelle des besoins de collecte de l'opération d'ensemble.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.
- Rappel : dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique, conformément aux prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, réalisé en pierre apparente ou dans autre matériau enduit (parpaings ...), dont l'aspect suivra les dispositions prévues pour les façades de constructions. Le chaperon des murs, s'il existe, sera réalisé en tuiles ;
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,
 - . soit de grillages avec poteaux bois ou en métal peint, ou d'une ganivelle, doublés ou non d'une haie.
 - . soit de panneaux ou palissades en bois en limite(s) séparative(s) uniquement,
 - . soit d'une simple haie végétale.
- Les clôtures ne doivent pas excéder les hauteurs suivantes :
 - . une hauteur d'1,20 mètre pour les murs pleins en limite de voie et emprise publique.
 - . une hauteur totale d'1,60 mètre pour les clôtures en limite de voie et emprise publique,
 - . une hauteur totale d'1,80 mètre pour les clôtures en limite séparative.

Une hauteur supérieure est admise en limite de voie ou emprise publique, si la réalisation prolonge ou restaure une clôture existante de hauteur similaire, ou bien en cohérence avec une clôture sur un terrain limitrophe.

- Les clôtures implantées en limite de zones A, N ou NR doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des poteaux bois, une ganivelle ou une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis seulement s'il prolonge un mur ou muret existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

- Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations, les Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doivent représenter au minimum les pourcentages suivants par rapport à la superficie totale du terrain :

Superficie du terrain	Espaces verts de pleine terre minimum
≤ 250 m ²	non règlementé
> 250 et ≤ 500 m ²	25 %
> 500 et ≤ 750 m ²	30 %
> 750 m ²	40 %

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnés aux besoins des usagers.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres en application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.
Toutefois, dans le cas d'un terrain inscrit au sein d'une opération d'ensemble existante ou à créer (lotissement, ZAC, ensemble de constructions), le stationnement doit être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée, ou le cas échéant au sein d'une opération d'ensemble limitrophe dans un objectif de mutualisation des emprises collectives de stationnement.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ²
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	1 place par tranche de 70 m ² de SP
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ²
	Hôtels	1 place par tranche de 2 chambres
	Autre hébergements touristiques	Non réglementé
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non réglementé
	Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² de SP
	Bureau	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les projets de construction ou d'aménagement de parc de stationnement mettront en œuvre les obligations prévues aux articles L113-17 à L13-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

▪ Sécurité et suffisance des accès :

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

- En dehors des limites d'agglomération au sens de la voirie routière, les portails des accès véhicules doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la route départementale qui dessert le terrain.
- Dimensionnement des accès
Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile ne doit pas créer de difficulté ou de danger pour la circulation générale et peut-être refusée lorsqu'elle débouche à moins de 30 m d'un carrefour ou d'un virage.
 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés ...) et avec des emprises des voies réduites au profit des circulations piétonnes ou mixtes.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.
- Dimensions
Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est destinée à l'accueil principalement d'activités ou équipements dans le cadre du renouvellement du site dit "du Château".

Le site concerné, couvert par une OAP sectorielle, comprend un logis protégé et plusieurs bâtiments ou aménagements d'une ancienne colonie de vacances. L'objectif est de permettre la reconversion de cet espace délaissé et une reprise d'activités contribuant à l'attractivité de la commune, tout en préservant et mettant en valeur les éléments d'intérêt historique, patrimonial et paysager du site.

L'ensemble de la zone UL est compris dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement et dans l'OAP sectorielle.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ *Conditions applicables à l'ensemble des sous-destinations admises dans la zone :*

Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination pour ces sous-destinations sont admis à condition de respecter les objectifs de préservation et de mise en valeur des éléments d'intérêt historique, patrimonial et paysager du site précisés dans l'OAP du site (pièce 6 du PLU).

▪ *Conditions applicables aux sous-destinations "Logement" et "Hébergements":*

La création de logements ou hébergements est admise dans les conditions suivantes :

- Par construction nouvelle, ou par changement de destination et/ou extension d'une construction existante, lorsque le logement ou les hébergements projetés sont liés au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement sur le site de la zone UL :
 - . soit pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage du site,
 - . soit pour le logement de salariés,
 - . soit pour l'hébergement de personnes qui fréquentent une activité ou un équipement localisé sur le site ou à proximité.
- Par changement de destination et/ou extension d'une construction d'hébergements touristiques existante sur le site de la zone UL.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Artisanat et commerce de détail":*

Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination pour cette sous-destination sont admis à condition que l'activité à implanter constitue une offre complémentaire (et non concurrentielle) aux commerces du centre-bourg ou du port, et participe à l'animation et/ou à la mise en valeur du site.

▪ *Conditions applicables à la sous-destination "Autres hébergements touristiques ":*

Cette sous-destination est admise à condition de ne pas être réalisée sous la forme d'habitations légères de loisirs, d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, et excluant toute installation de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

Les affouillements seront limités au maximum dans leur surface. Ils ne doivent pas remettre en cause la préservation du patrimoine archéologique que constituent les traces de l'occupation historique du site (souterrain, anciennes fondations ...)

Les exhaussements de sols sont interdits, sauf dans les cas suivant :

- un impératif de sécurité ou de stabilité des constructions,
- le remaniement d'une emprise déjà bâtie ou aménagée située en dessous du niveau naturel du sol.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

ARTICLE 3 – SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Proches du Rivage	En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de respecter la configuration initiale des lieux, en préservant les horizons paysagers et les éléments d'intérêt bâti et historique, selon les dispositions prévues dans le présent règlement et dans les OAP. Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement). Ces principes de conservation et de remplacement peuvent ne pas être appliqués dans le cas justifiés : - d'arbres non endémiques du secteur et non représentatifs de l'histoire du site, - ponctuellement dans le cadre d'un projet de mise en valeur du balcon paysager et des vues en direction de l'Estuaire.
Espaces verts et arborés protégés	Dans la zone UL, le secteur "d'Espaces verts et arborés protégés" est délimité au Document Graphique : - dans sa majeure partie, à une distance de 20 mètres des limites parcellaires constituant la limite de la zone UL, - en tenant compte (exclusion) du bâti existant et de l'allée d'accès, ainsi que (inclusion) des parties de visibilité et de pentes fortes au sud du logis. <u>Les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés</u>, et le cas échéant être remplacées par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte. <u>Les aménagements de sols ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains.</u> Seuls sont autorisés : - <u>les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux</u>, en privilégiant (sauf contraintes techniques) les équipements discrets et limitant l'imperméabilisation des sols, - <u>les installations, mobiliers et aménagements légers destinés à la mise en valeur paysagère, patrimoniale ou touristique du site</u>, en privilégiant les éléments discrets et limitant l'imperméabilisation des sols, - <u>les clôtures</u>, en privilégiant l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) et/ou des dispositifs transparents (piquets avec grillages ...), voire l'absence de clôture. La restauration ou remplacement à l'identique des clôtures en pierre existantes est également admis. L'édification d'une clôture dans le périmètre de ces espaces est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-c du Code de l'Urbanisme).

Secteur ou site	Dispositions applicables
Haies protégées	Les haies protégées identifiées sur la zone UL correspondent à l'ensemble du pourtour de la zone, hormis au niveau de l'accès depuis la rue du Port. <u>Ces haies doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichement ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols</u> qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une <u>haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.
Patrimoine bâti protégé	Dans la zone UL, l'élément de patrimoine bâti identifié au Document graphique correspond au logis 18^{ème} établi sur l'emprise de l'ancien château. <u>Ce patrimoine doit être conservé et restauré.</u> Sa démolition totale ou partielle est par principe interdite, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Une modification des structures est admise si elle s'inscrit dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage environnant le bâti concerné. <u>Les projets d'extension, d'aménagement et de modification du bâti</u> doivent respecter ses caractéristiques architecturales, historiques et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur les qualités initiales du bâti identifié. Ce principe n'interdit pas la mise en œuvre d'une architecture et/ou de matériaux contemporains, dès lors qu'ils respectent ces principes de conservation et de mise en valeur. <u>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante</u> risquant de les dénaturer ou de les banaliser, sera interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées en dehors du secteur "d'Espaces verts et arborés protégés" délimités sur le Document Graphique.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, non comptées les piscines extérieures, ne doit pas excéder 20% de la superficie des terrains non compris dans le secteur "d'Espaces verts et arborés protégés".

Ce pourcentage s'applique à l'échelle de l'ensemble de l'unité de la zone UL, et non parcelle par parcelle.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.
- la hauteur de façade principale du logis identifié en tant que patrimoine bâti protégé.

Dans le cas de travaux de restauration, d'adaptation ou d'extension du logis identifié en tant que patrimoine bâti protégé, la hauteur bâtie réalisée pourra être supérieure à la limite des 7 mètres indiquée à l'alinéa précédent, sans toutefois dépasser la hauteur de façade existante.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les remblais sont interdits sauf dans les cas d'exhaussements de sols prévus à l'article 2 :
 - un impératif de sécurité ou de stabilité des constructions,
 - le remaniement d'une emprise déjà bâtie ou aménagée située en dessous du niveau naturel du sol.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSIONS ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
 - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Façades
 - L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
- Toitures
 - Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées
 - . soit dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.

- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est pros crit.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
Leur finition sera maçon née, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre.
Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits
Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, d'une rénovation avec son sans extension, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale dans le cas du logis identifié comme patrimoine bâti protégé.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures

- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies et espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm, par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.

- Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de superficie inférieure à 20 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales du logis identifié en tant que patrimoine protégé, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques, et depuis le secteur du Port et le bord de l'Estuaire,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès à la propriété doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.

▪ La clôture des terrains sera assurée :

- soit par les arbres ou arbustes existants et/ou à renforcer ou compléter,
- soit par des dispositifs légers, transparents et discrets (piquets bois, grillage intégré dans une haie, ganivelle, clôture paddock
- soit par une absence de tout dispositif au sein de la zone UL.

D'autres dispositions sont admises :

- pour des raisons de protection des personnes (notamment à proximité des bords de falaises) ou de protection d'installations à l'intérieur de la zone,
- pour la restauration de murs anciens.

ARTICLE 7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doivent représenter au minimum 60% de la superficie des terrains non compris dans le secteur "d'Espaces verts et arborés protégés".
Ce pourcentage s'applique à l'échelle de l'ensemble de la zone UL, et non parcelle par parcelle.
- Le projet constructif et paysager doit être compatible avec les OAP définies pour la zone. Il sera élaboré en tenant compte des arbres existants et veillera à préserver les sujets à grand développement (plus de 15 mètres environ à l'âge adulte), sauf coupe justifiée par l'état sanitaire de l'arbre ou la protection d'un bâti identifié par le PLU à conserver ou à restaurer.
- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- L'accès automobile à la zone sera assuré à partir de l'accès existant sur la rue du Port.
- Cet accès doit être adapté à la destination et à l'importance de l'opération ou des opérations qu'il dessert. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

Il doit être prévu un espace de collecte regroupée des déchets ménagers à niveau de l'entrée automobile de la zone.

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

La ou les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, à l'intérieur de la zone et en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, conformément aux dispositions des OAP.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP couvre les espaces bâtis et aménagés d'infrastructures, activités, équipements publics ou d'intérêt collectif, compris dans le domaine portuaire ou en lien avec le fonctionnement du port.

L'ensemble de la zone UP est comprise dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine.

Les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve des prescriptions plus contraignantes découlant de la prise en compte de l'aléa d'inondation.

Une partie de la zone UP est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

L'ensemble de la zone UP est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

☐ Dans les parties de zones UP comprises dans la bande littorale de 100 mètres :

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à des services publics, y compris les installations sanitaires publiques, ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme, et à condition de respecter, en fonction de la nature du projet, les prescriptions particulières liées à l'aléa d'inondation par submersion marine prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

☐ Dans les parties de zone UP hors de la bande littorale de 100 mètres :

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :

Seuls sont admis pour cette sous-destination, les constructions, installations, ouvrages et aménagements :

- soit liés au fonctionnement ou au développement des installations et des activités portuaires,
- soit destinés à l'organisation et la gestion des fréquentations du site du port et à sa mise en valeur, en compatibilité avec le paysage littoral : cheminements piétonniers, espaces verts, installations de jeux ou loisirs, installations sanitaires, mobiliers urbains, aires de stationnement ...
- soit nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ils sont admis à condition de respecter, en fonction de la nature du projet, les prescriptions particulières liées à l'aléa d'inondation par submersion marine prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement, notamment :

- être nécessairement implantés dans la zone,
- prévoir la mise hors d'eau des équipements sensibles,
- ne pas entraver l'écoulement des eaux et de ne pas modifier les périmètres exposés,
- être dotés de dispositifs assurant une transparence hydraulique.

▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Commerce de gros", Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, "Entrepôt" :

Seuls sont admis, l'extension, la restauration ou le changement de destination des constructions existantes, ainsi que les installations et les aménagements, nécessaires à une activité liée à la mer (de pêche, de stockage et entretien de bateaux, de vente d'équipements ou de produits maritimes ...).

Ces opérations sont admises à condition de respecter, en fonction de la nature du projet, les prescriptions particulières liées à l'aléa d'inondation par submersion marine prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement, notamment :

- en cas d'extension, être limitée à une augmentation en une seule fois de 30% maximum de l'emprise au sol existante, sauf éventuel dépassement de cette norme dans les conditions prévues à l'article 7 des Dispositions générales,
- ne pas augmenter de manière significative la population exposée,
- ne pas augmenter l'exposition aux risques liés à la pollution d'installations et/ou d'activités détenant et/ou exploitant des produits dangereux et/ou polluants,
- prévoir la mise hors d'eau des équipements sensibles.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises aux conditions suivantes :

- elles doivent être liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à une activité admise dans la zone UP,
- elles doivent être disposées, aménagées et/ou faire l'objet de mesures d'intégration adaptées (telles que la réalisation de plantations sur leur pourtour) de manière à assurer leur compatibilité avec le milieu environnant, en veillant notamment à leur intégration paysagère vis-à-vis des espaces naturels et littoraux environnants, ainsi que vis-à-vis du front bâti du port,
- elles sont interdites dans la bande littorale de 100 mètres, sauf exigence de proximité de l'eau conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteur d'aléas d'inondation par submersion marine	Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.
Espaces Proches du Rivage	En application du principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sur les terrains compris dans les Espaces Proches du Rivage sont admises à condition de ne pas constituer un renforcement significatif de la densité bâtie existante sur les terrains considérés. Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières si</u> les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, ou s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichement ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être conforme aux prescriptions définies pour l'aléa d'inondation par submersion marine, à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur absolue (totale) des projets d'extension, de réhabilitation ou d'aménagement des bâtiments d'activité, admis à l'article 1, ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante sur laquelle ces projets s'appuient.
- sauf nécessité technique, la hauteur des constructions de services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout dans le cas d'une toiture en pente, ou 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les projets doivent notamment veiller à la qualité d'aspect et d'intégration des constructions vis-à-vis des espaces naturels et littoraux environnants, et vis-à-vis du front urbanisé du port le long du quai constitué le long du Quai de l'Estuaire.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS D'ACTIVITES DANS LA ZONE UP

■ Volumétrie et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect d'un bâtiment d'activité, en veillant à son intégration discrète dans l'environnement naturel et urbain du port.

■ Façades

- Le bardage bois sera de préférence utilisé. Le bois pourra être de couleur naturelle, grisé, ou bien peint de couleur non vive dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
- La construction maçonnée enduite pourra être utilisée pour des petits bâtiments, et en soubassement (jusqu'aux environs du niveau haut des portes du rez-de-chaussée) pour les bâtiments de plus grande importance. La maçonnerie sera recouverte d'un lait de chaux ou peinture blanche.
- Le bardage métallique pourra être utilisé pour les grands bâtiments, avec un traitement similaire de la toiture et de la façade, en cas d'utilisation de plaques ondulées en toiture.
- Les couleurs de façades ne peuvent être de teinte blanc de ton vif.

■ Toitures :

- Pour les toitures de bâtiments de petite taille, les couvertures seront en tuiles mécaniques ou rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées. D'autres matériaux sont admis pour la restauration ou extension de toitures couvertes d'un autre matériau.
- Les toitures des grands bâtiments à usage d'activité peuvent être recouvertes en matériaux plus industriels, de type plaque ondulée de couleur sombre ou bien d'acier prélaqué de couleur sombre ou similaire à celle du bardage métallique utilisé en façade.

■ Ouvertures et menuiseries :

- Le regroupement des ouvertures en bandes linéaires, recoupées verticalement, sera recherché. Seuls quelques éléments ponctuels isolés seront admis. Les matériaux seront le bois, le métal et le PVC.
- Les portes seront pleines, en bois ou en métal, dans les mêmes teintes et tons autorisés pour les façades.
- Les volets extérieurs seront interdits.

■ Enseignes

- Les enseignes seront de préférence fixées sur les clôtures ou en entrée de terrain.
Le cas échéant, une seule enseigne sur façade est autorisée à condition d'être de petite taille.

6.3 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions existantes, ou des projets de constructions neuves de services publics ou d'intérêt collectif :

- . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la qualité des perspectives vues depuis les espaces naturels, les espaces littoraux et les voies ou emprises publiques du port,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Rappel : dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique, conformément aux prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

▪ Dispositions d'aspect des clôtures

- en limites de voie ou d'emprise publique, et en limites séparatives de terrains classée en zone UA, seuls sont autorisés :
 - . les grillages rigides d'une hauteur d'1,80 mètre maximum,
 - . les panneaux ou palissades en bois en limite(s) séparative(s) uniquement, d'une hauteur d'1,80 mètre maximum,
 - . les haies végétales.
- en limites séparatives de terrains classée en zone N ou NR :
 - . les terrains accueillant une construction d'activité de chantier naval doivent être clôturés par une haie végétale, accompagnée le cas échéant d'un grillage simple masqué par la haie ;
 - . dans les autres cas, seuls sont admis les haies végétales, un simple marquage de la limite par des poteaux bois, ou une absence de dispositif de clôture.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

- Dans le cas de terrains d'assiette d'activités, les Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doivent représenter au minimum 15% par rapport à la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions d'activités à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU couvre les espaces ouverts à une urbanisation organisée, dans le respect des OAP, et destinés principalement l'accueil d'habitat.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

- *Conditions applicables à l'ensemble des constructions et installations admises dans la zone, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :*
 - Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, doivent avoir une capacité suffisante à terme pour desservir les constructions à implanter.
 - Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future du secteur de zone 1AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations (OAP) définies par le PLU.
 - Les constructions à implanter doivent s'inscrire sur un terrain aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions). Cette obligation ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, et aux extensions ou annexes des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- *Conditions applicables à la destination "Habitation" :*
 - Les opérations d'aménagement et leurs programmes doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.
 - Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme et à la trame indiquée sur le Document Graphique, toute construction nouvelle de logement dans la zone 1AU doit être à usage exclusif de résidence principale.
- *Conditions applicables à la sous-destination "Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle"*

Cette destination est admise à condition de s'inscrire dans une construction à destination principalement d'habitation, existante ou à créer, et que l'aspect du local d'exercice de l'activité se rapporte à une architecture résidentielle.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient liées à un besoin de service public ou d'intérêt collectif, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1 Règles générales

Sauf indication particulière dans l'OAP du secteur de zone 1AU considéré, les constructions doivent être implantées comme suit :

- à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises collectives créées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions)
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

4.1.2 Règles particulières

- Les piscines extérieures doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites de voie ou d'emprise publique, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles.
- Une implantation différente des règles définies à l'alinéa 4.1.1 précédent est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1 Règles générales

Sauf indication particulière dans l'OAP du secteur de zone 1AU considéré, les constructions doivent être implantées comme suit :

- Par rapport aux limites séparatives latérales :
 - . soit le long des limites séparatives latérales,
 - . soit en recul des limites séparatives latérales, avec un minimum de 3 mètres
- Par rapport aux limites séparatives postérieures :
 - . soit en limite séparative postérieure à condition que la hauteur totale (absolue) de la construction, mesurée au droit de la limite, n'excède pas 3,5 mètres,
 - . soit en recul de la limite séparative postérieure avec un minimum de 3 mètres.

4.2.2 Règles particulières

- Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives, comptés depuis le bord extérieur de leurs margelles
- Une implantation différente des règles générales est admise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les locaux techniques des opérations d'ensemble (local poubelle, de branchement aux réseaux...), du fait d'exigences de fonctionnement ou techniques.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions principales d'habitation (hors annexes) non contigües réalisées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur de façade (mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère) de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, non comptées les piscines extérieures, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout dans le cas d'une toiture en pente,
- 6 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ou à très faible pente.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES, EXTENSION ET AMENAGEMENT DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

- Volumétrie, seuil d'implantation et aspect général des constructions
 - Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
 - En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
 - La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.
- Façades
 - L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
 - La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
Les bardages ou placages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

■ Toitures

- Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées
 - . soit dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans.
Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est proscrit.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
Leur finition sera maçonnée, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre.
Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits
Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement bâti.
Dans ce cas, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies et espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm, par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.
- Les hublots sur portes de garages sont interdits lorsque celles-ci sont directement visibles depuis la voie ou emprise publique.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de superficie inférieure à 20 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS OU D'ACTIVITES

Des aspects de façades, de toitures, d'ouvertures et menuiseries, différents de ceux prévus à l'alinéa 6.2 sont admis selon les dispositions suivantes.

- Equipements d'intérêt collectif et de services publics
 - Les façades, toitures, ouvertures et menuiseries des bâtiments d'équipements pourront faire l'objet d'une conception architecturale et d'un traitement particuliers dans un objectif de mise en valeur du caractère public ou d'intérêt collectif de la construction, et en cohérence avec son usage projeté.
- Constructions commerciales, artisanales ou d'autres activités secondaires et tertiaires :
 - Les constructions d'activités de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau et d'hôtel mettront préférentiellement en œuvre les dispositions prévues à l'alinéa 6.2.
 - Les bardages métalliques sont admis si leur couleur s'accorde avec celle des enduits, badigeons et peintures des constructions résidentielles, avec des teintes majoritairement blanc cassé à beige, ou gris.

6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.
- Dans le cas d'une opération d'ensemble de 5 logements ou plus, un local destiné au stockage des déchets en attente de collecte sera aménagé, dans le volume des constructions ou, en cas d'impossibilité, sur le terrain d'assiette de l'opération. Ce local sera prévu à l'échelle des besoins de collecte de l'opération d'ensemble.

6.5. CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.

▪ Dispositions d'aspect et de hauteur des clôtures

- Les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - . soit d'un mur plein en pierre, réalisé en pierre apparente ou dans autre matériau enduit (parpaings ...), dont l'aspect suivra les dispositions prévues pour les façades de constructions. Le chaperon des murs, s'il existe, sera réalisé en tuiles ;
 - . soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie,
 - . soit de grillages avec poteaux bois ou en métal peint, ou d'une ganivelle, doublés ou non d'une haie.
 - . soit de panneaux ou palissades en bois en limite(s) séparative(s) uniquement,
 - . soit d'une simple haie végétale.
- Les clôtures ne doivent pas excéder les hauteurs suivantes :
 - . une hauteur d'1,20 mètre pour les murs pleins en limite de voie et emprise publique.
 - . une hauteur totale d'1,60 mètre pour les clôtures en limite de voie et emprise publique,
 - . une hauteur totale d'1,80 mètre pour les clôtures en limite séparative.

Une hauteur supérieure est admise en limite de voie ou emprise publique, si la réalisation prolonge ou restaure une clôture existante de hauteur similaire, ou bien en cohérence avec une clôture sur un terrain limitrophe.

- Les clôtures implantées en limite de zones A ou N doivent être constituées de haies végétales, associées ou non à un grillage, des poteaux bois, une ganivelle ou une palissade bois ajourée. L'adjonction d'un mur ou muret en pierre ou maçonné est admis seulement s'il prolonge un mur ou muret existant le long de la propriété.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

- Les projets de constructions et d'aménagement de terrains destinés à la construction doivent être accompagnés d'aménagements paysagers.
Les espaces verts et plantations à créer ou à conserver au sein des terrains de projets sont soumis aux conditions particulières de localisation définies par l'OAP du secteur de zone 1AU considéré.
- Les Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doivent représenter au minimum 25% de la superficie du terrain.
- Les pourcentages d'Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) à respecter par rapport à la superficie totale du terrain sont précisés par l'OAP du secteur de zone 1AU considéré.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal.
Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

8.1. REGLES ET MODALITES D'APPLICATION GENERALES

- Les projets doivent prendre en compte les modalités particulières d'organisation et de dimensionnement des aires de stationnements prévues le cas échéant par l'OAP du secteur de zone 1AU considéré.
- Les obligations minimales de création de places de stationnement définies à l'article 8.2 suivant s'appliquent, sauf indication particulière, uniquement dans le cas de projets de constructions neuves et de projets de changements de destination.
Toutefois, lorsque le changement de destination ne conduit pas à la création d'habitation(s) et ne crée pas de surface de plancher, il n'est exigé aucune création de place supplémentaire.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées en dehors des voies publiques situées à l'extérieur de la zone 1AU considérée. Les constructeurs devront prévoir les capacités de stationnement proportionnées aux besoins des usagers.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré au sein du périmètre de l'opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions) dans laquelle s'inscrit le terrain d'assiette de l'opération, sur le terrain même de la construction et/ou sur une aire dédiée, ou le cas échéant au sein d'une opération d'ensemble limitrophe dans un objectif de mutualisation des emprises collectives de stationnement.
- La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est d'environ 12,5 m² (place uniquement), et d'environ 25 m² si un espace de manœuvre et dégagement est à prévoir. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.
- Sauf indication particulière, lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'alinéa 8.4, il pourra être appliqué un taux de mutualisation, c'est-à-dire de complémentarité d'usage des places réalisées dans le cadre d'un même projet ou de projets proches, permettant de réduire les obligations totales de réalisation de stationnements.
- Par ailleurs, il est rappelé l'application des textes législatifs ou réglementaires suivants :
 - . les limitations d'obligations de réalisation de places de stationnement prévues aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme, concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les établissements d'hébergement des personnes âgées, les résidences universitaires, les habitations situées à moins de 500 m d'une gare ou d'un transport collectif en site propre (TCSP),
 - . les obligations prévues au Code de la Construction et de l'Habitation concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides.

8.2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Habitation	Logement	1 place par logement de SP inférieure à 45 m ² 1,5 place par logement de SP de 45 à 70 m ² 2 places par logement de SP égale ou supérieure à 70 m ²
	Hébergement	1 place par tranche de 3 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ²
	Restauration	1 place par tranche de 70 m ² de SP
	Commerce de gros	Non règlementé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 70 m ² de SP
	Hôtels	1 place par tranche de 2 chambres
	Autre hébergements touristiques	1 place par tranche de 2 hébergements
	Cinéma	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Non réglementé
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non réglementé
	Salles d'art et de spectacles	Non réglementé
	Équipements sportifs	Non réglementé
	Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non règlementé
	Entrepôt	Non réglementé
	Bureau	1 place par tranche de 70 m ² de SP lorsque celle-ci est supérieure à 100 m ²
	Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé

SP = Surface de plancher

8.3. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS

Les projets de construction ou d'aménagement de parc de stationnement mettront en œuvre les obligations prévues aux articles L113-17 à L13-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

8.4. POSSIBILITE DE MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le cas d'opérations à caractère mixte qui associent des surfaces de plancher de différentes destinations, les obligations minimales définies ci avant peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :

- chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois,
- le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- avant,
- les places de livraison pourront être intégrées dans les calculs, si cela ne remet pas en cause les conditions de fonctionnement normales des établissements,
- la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 200 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Sécurité et suffisance des accès :
 - Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
 - Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Dimensionnement des accès
Les nouveaux accès automobile doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Règles générales :
 - Les créations de voies doivent respecter les exigences définies aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent être considérées comme des voies de desserte locale, favorisant des vitesses réduites (zone 30, ralentisseurs, plateaux surélevés, stationnements alternés ...) et avec des emprises des voies réduites au profit des circulations piétonnes ou mixtes.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :
Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.
- Dimensions
Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 5 mètres

9.3 CONDITIONS DE DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons, soit dans le cadre de l'aménagement des voies (trottoirs, voies partagées...), soit par des cheminements spécifiques (sentier piétonnier ...).

Ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue au droit du terrain, conformément aux dispositions des OAP.

L'aménagement des espaces piétonniers doit être en conformité avec les dispositions légales et techniques en vigueur pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) à la voirie et aux espaces publics.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

10.5 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les aménageurs d'opérations d'ensemble destinés à la construction (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) doivent assurer à leurs frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique applicable, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone de protection d'espaces, équipés ou non, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique pour l'agriculture.

La zone A couvre les terres actuellement ou potentiellement exploitées des coteaux nord de la commune. Le règlement y permet l'accueil de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle comprend du bâti diffus non agricole, dont une partie regroupée en hameaux, pour lequel le règlement prévoit des possibilités d'évolution et extension à caractère limitées.

Une partie de la zone A est comprise dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine.

Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve des prescriptions plus contraignantes découlant de la prise en compte de l'aléa d'inondation.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :

Hors des Espaces proches du rivage délimités sur le Document graphique :

Sont admises, à condition d'avoir l'accord du Préfet après avis de la CDNPS et de la CDPENAF dans le cas de constructions qui sont en discontinuité des espaces déjà urbanisés au sens de la Loi Littoral :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur des Espaces proches du rivage délimités sur le Document graphique :

Seules sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux cultures marines,
- l'extension des autres constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA, ou nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :

Sont admises, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les logements destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :
 - . le projet sera conforme aux dispositions d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement,
 - . les constructions d'habitation (principale et annexes) doivent s'inscrire dans le même ensemble bâti que les bâtiments principaux de l'exploitation, si ceux-ci préexistent,
 - . en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation agricole, la réalisation du ou des bâtiments d'exploitation doit précéder ou coïncider avec celle des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
- L'extension des autres constructions de logements, y compris leurs annexes, aux conditions suivantes :
 - . l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, si celle-ci est inférieure à 100 m²,
 - . l'extension ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, si celle-ci est égale ou supérieure à 100 m²,
 - . le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - . le projet doit être conforme aux dispositions d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :

Seuls sont admis :

- l'extension des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, dont les aménagement de voies, cheminements piétons, cyclables ou équestres et l'installation d'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition d'être

compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et des vues en covisibilité avec l'Estuaire,

- les équipements, ouvrages et aménagements d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, à l'information ou la sécurité des populations.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole,
- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

▪ *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement des haies protégées. <u>En cas de remplacement d'arbres, les nouveaux arbres doivent plantés à 4 mètres minimum du bord des chaussées des routes départementales.</u>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Patrimoine bâti protégé	Les éléments de patrimoine bâti identifiés au Document graphique, et précisés à la pièce n°5 du dossier de PLU, <u>doivent être conservés et restaurés</u>. <u>Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite</u>, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Une modification des structures est admise si elle s'inscrit dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage environnant le bâti concerné. <u>Les projets d'extension, d'aménagement et de modification des éléments bâtis</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, historiques et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur les qualités initiales du bâti identifié. Ce principe n'interdit pas la mise en œuvre d'une architecture et/ou de matériaux contemporains, dès lors qu'ils respectent ces principes de conservation et de mise en valeur. <u>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante</u> risquant de les dénaturer ou de les banaliser, sera interdit.
Espaces Proches du Rivage	Tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation n'est pas réglementée dans le cas des installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Toutefois, une implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur aux distances indiquées ci-dessus est admis lorsque des constructions sont déjà implantées à une distance moindre de la voie, sur le même terrain ou sur un terrain limitrophe, notamment dans un contexte de hameau ou en cas d'extension d'une construction existante.

Une implantation en retrait pourra être imposée pour des raisons de sécurité routière et selon les exigences du gestionnaire de voirie, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilité à l'intersection.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation n'est pas réglementée dans le cas des installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la limite séparative,
- soit en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, les constructions doivent également respecter :

- un recul de 5 mètres minimum depuis les haies protégées et la limite des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- les distances minimales d'implantation découlant du principe de réciprocité de l'article L111-3 du Code rural.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes nouvelles de logements doivent constituer, de par leur proximité avec l'habitation existante à laquelle elles sont liées, une unité bâtie et architecturale avec celle-ci, et non une extension de l'urbanisation.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas de terrains d'assiette de logements, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.
- Non réglementé dans les autres cas

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des nouvelles constructions de logement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole, tel que prévu à l'article 1.1 du règlement, ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure est admise si la construction s'inscrit dans un ensemble bâti existant sur le terrain du projet, sans excéder le faitage des toitures du bâti existant et en cohérence du niveau d'égout avec celui de ce bâti existant.

En cas de construction en tout ou partie en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.

- La hauteur des extensions de constructions principales de logements ne doit pas excéder la hauteur du faitage du bâtiment existant sur lequel elles s'appuient, en assurant la cohérence du niveau d'égout et/ou de la hauteur d'étage avec ceux du bâtiment existant.

En cas d'extension en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.

- La hauteur des annexes de logements ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout, ou mesurée au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.
- La hauteur des constructions agricoles sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques techniques et des besoins liés à l'exploitation agricole.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

- Volumétrie et aspect général des constructions
 - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction et aux besoins d'exploitation. L'installation de vérandas, auvents ou autres élément architectural faisant référence à une architecture résidentielle est interdite.
 - En cas d'extension ou de surélévation de bâtiments agricoles anciens, relevant d'une architecture traditionnelle du secteur (murs en pierre / moellons apparents ou enduits, toiture en tuile, menuiseries en bois), la volumétrie et l'aspect résultant du projet doivent s'accorder avec la construction initiale :
 - . soit par utilisation de matériaux similaires à la construction initiale,
 - . soit par utilisation d'autres matériaux dans le cadre d'une conception architecturale cohérente avec l'existant.
- Façades
 - Les bardages bois et métalliques sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou coloré dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris. Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
 - L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

- Aspect des toitures

- La réalisation de toitures en pentes, couvertes de tuiles rondes ou de tuiles plates mécaniques de couleur terre cuite, est préconisée.
- Les autres types de matériaux de couverture (tels que plaques ondulées, acier prélaqué, bois ...) sont admises à condition que le matériau de couverture ne soit pas brillant (tôle galvanisée à nu ...) ni de couleur vive.

- Aspect des menuiseries

- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.

6.3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET AMENAGEMENTS

- Volumétrie et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
- En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

- Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

■ Toitures

- Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées
 - . soit dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans.
Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est pros crit.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
Leur finition sera maçonnée, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre.
Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits
Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement bâti.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies et espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm, par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.
- Les hublots sur portes de garages sont interdits lorsque celles-ci sont directement visibles depuis la voie ou emprise publique.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de superficie inférieure à 20 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique.

6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.

■ Dispositions pour les clôtures des terrains agricoles

Le principe pour ces clôtures, si elles existent, est l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) ou bien de dispositifs les plus transparents possibles (grillages avec préférentiellement piquets bois) et non maçonnés.

■ Dispositions pour les clôtures des terrains non agricoles

Dans un contexte de hameau constitué, les murs et murets en clôture des terrains sont admis dans les conditions suivantes :

- soit d'un mur plein en pierre, réalisé en pierre apparente ou dans autre matériau enduit (parpaings ...), dont l'aspect suivra les dispositions prévues pour les façades de constructions. Dans ce cas, le chaperon des murs, s'il existe, sera réalisé en tuiles ;
- soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie.
- Les clôtures ne doivent pas excéder les hauteurs suivantes :
 - . une hauteur d'1,20 mètre pour les murs pleins en limite de voie et emprise publique.
 - . une hauteur totale d'1,60 mètre pour les clôtures en limite de voie et emprise publique,
 - . une hauteur totale d'1,80 mètre pour les clôtures en limite séparative.

Une hauteur supérieure est admise en limite de voie ou emprise publique, si la réalisation prolonge ou restaure une clôture existante de hauteur similaire, ou bien en cohérence avec une clôture sur un terrain limitrophe.

En outre, dans un contexte de hameau constitué et en dehors de ces hameaux, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- les grillages rigides sur poteaux en bois ou en métal peint,
- les clôtures paddock ou en ganivelle,
- les haies végétales, seules ou venant doubler les dispositifs précédents,
- l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de paysage rural non ou très peu bâti.
- La hauteur totale des clôtures visées ci-dessus est limitée à 1,60 mètre en limite de voie et emprise publique, et de 1,80 mètre en limite séparative.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

- Dans le cas de terrains d'assiette d'habitations (hors sites d'exploitation agricole), les Espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doivent représenter au minimum 40% de la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- En dehors des limites d'agglomération au sens de la voirie routière, les portails des accès véhicules doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la route départementale qui dessert le terrain.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

▪ Règles générales :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.

▪ Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :

Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NR

CARACTERE DES ZONES

Les zones N et NR sont des zones de protection de secteurs, équipés ou non, en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels, non ou très peu bâtis,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N couvre les secteurs d'espaces et de paysages naturels et boisés protégés, notamment les espaces forestiers du nord de la commune et la couronne d'espaces bocagers et arborés autour du bourg. Elle comprend du bâti diffus non agricole, dont une partie regroupée en hameaux, pour lequel le règlement prévoit des possibilités d'évolution et extension à caractère limitées.

La zone NR couvre les secteurs d'espaces naturels et boisés constitutifs d'espaces remarquables du littoral, répertoriés au titre des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont donc soumis aux dispositions des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme.

Une partie des zones N et NR sont comprises dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine.

Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve des prescriptions plus contraignantes découlant de la prise en compte de l'aléa d'inondation.

Une partie de la zone NR est comprise dans la bande littorale de 100 mètres, dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

Une partie des zones N et NR est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Dans ces espaces, les projets d'aménagements et de constructions doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		N, NR	
	Exploitation forestière	NR	N	
Habitation	Logement	NR	N	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		N, NR	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

❑ Dans les zones N et Nr :

Dans la bande littorale de 100 mètres, seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à des services publics, y compris les installations sanitaires publiques, ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau, conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

❑ Dans la zone N :

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation agricole" :

Seules sont admises :

- les serres de production, sauf dans les Espaces Proches du Rivage,
- l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- l'extension des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Exploitation forestière" :

Les constructions nécessaires à l'exploitation forestières sont admises à condition d'avoir l'accord du Préfet après avis de la CDNPS et de la CDPENAF dans le cas de constructions qui sont en discontinuité des espaces déjà urbanisés au sens de la Loi Littoral, en application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Logement" :

Seule est admise, l'extension des constructions de logements, y compris leurs annexes, aux conditions suivantes :

- l'extension ne doit pas excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, si celle-ci est inférieure à 100 m²,
- l'extension ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, si celle-ci est égale ou supérieure à 100 m²,
- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet doit être conforme aux dispositions d'emprise au sol et de hauteur prévues aux articles 5.1 et 5.2 du présent règlement.

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" :

Seuls sont admis :

- l'extension des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, dont les aménagements de voies, cheminements piétons, cyclables ou équestres et l'installation d'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, installations sanitaires publiques, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et des vues en visibilité avec l'Estuaire,
- les équipements, ouvrages et aménagements d'intérêt général nécessaires à la préservation ou à la restauration des milieux, à l'information ou la sécurité des populations.

❑ Dans la zone NR :

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
6. Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Dans la zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'exploitation agricole,
- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Dans la zone NR, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de ne pas remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, ni la sauvegarde de la flore caractéristique des zones humides et des milieux littoraux ou d'intérêt communautaire au sein du site Natura 2000, et à condition de répondre à un impératif :

- soit de protection contre les risques naturels,
- soit de protection ou de restauration des espaces et milieux naturels,
- soit d'entretien ou de fonctionnement des équipements et réseaux de service public.

- *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Uniquement dans la zone N, les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et que toutes dispositions soient mises en œuvre pour les rendre compatibles avec les paysages environnants.

- *Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol" :*

Uniquement dans la zone N, ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteur d'aléas d'inondation par submersion marine	Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.
Secteur de risque d'affaissement de terrain	Dans ce secteur, sont interdits : - toute construction, - tout installation ou aménagement de sol, sauf s'ils sont destinés à prévenir ou à réduire le risque d'affaissement de terrain.
Secteur de protection autour des ouvrages épuratoires	Dans ce secteur de périmètre de 100 mètres à partir des bords des bassins de la Station d'épuration, toute construction et installation ou tout aménagement pouvant remettre en cause le fonctionnement de la station sont interdits
Espaces Proches du Rivage	Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).
Espaces Boisés Classés	Dans les secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC), est 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, conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces verts et arborés protégés	<u>Les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés</u>, et le cas échéant être remplacées par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte. <u>Les aménagements de sols ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains.</u> Seuls sont autorisés : - <u>la réalisation ou extension d'annexes d'habitations existantes sur la même unité foncière</u>, à condition que leur emprise au sol totale dans le périmètre protégé concerné n'excède pas 50 m² par unité foncière, - <u>les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux</u>, en privilégiant (sauf contraintes techniques) les équipements discrets et limitant l'imperméabilisation des sols, - <u>les aménagements d'accès</u>, en privilégiant les revêtements perméables sauf contraintes d'accessibilité ou de stabilité, - <u>les clôtures</u>, en privilégiant l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) et/ou des dispositifs transparents (piquets avec grillages ...), voire l'absence de clôture, sauf si l'environnement urbain ou la clôture existante justifie d'autres dispositifs de clôtures. L'édification d'une clôture dans le périmètre de ces espaces est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-c du Code de l'Urbanisme).
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, et s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichage ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement des haies protégées. <u>En cas de remplacement d'arbres, les nouveaux arbres doivent être plantés à 4 mètres minimum du bord des chaussées des routes départementales.</u>

Secteur ou site	Dispositions applicables
Mares protégées	Les mares repérées aux documents graphiques du PLU <u>doivent être maintenues</u>. <u>Les travaux d'entretien et de réhabilitation</u> (curage notamment) sont autorisés à condition de préserver l'intérêt et le fonctionnement écologique de la mare. Pour cela, il est recommandé de <u>prendre conseil auprès d'un professionnel spécialisé dans ce type de milieu</u> qui pourra effectuer les travaux et/ou fournir un cahier des charges respectant de bonnes pratiques (type de curage, type de matériel, période des travaux, gestion écologique et gestion des matériaux extraits, règlementation...). <u>Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une mare</u> (comblement notamment) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application des dispositions de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la mare de manière durable, au regard de sa fonctionnalité écologique ou de l'esthétique du site
Patrimoine bâti protégé	Les éléments de patrimoine bâti identifiés au Document graphique, et précisés à la pièce n°5 du dossier de PLU, <u>doivent être conservés et restaurés</u>. <u>Leur démolition totale ou partielle est par principe interdite</u>, sauf dans les cas dûment justifiés d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Une modification des structures est admise si elle s'inscrit dans un projet de renouvellement et de mise en valeur architecturale et patrimoniale en cohérence avec le paysage environnant le bâti concerné. <u>Les projets d'extension, d'aménagement et de modification des éléments bâtis</u> doivent respecter leurs caractéristiques architecturales, historiques et paysagères, en mettant en œuvre des mesures, des matériaux et des techniques permettant de conserver, restituer ou mettre en valeur les qualités initiales du bâti identifié. Ce principe n'interdit pas la mise en œuvre d'une architecture et/ou de matériaux contemporains, dès lors qu'ils respectent ces principes de conservation et de mise en valeur. <u>Tout projet incompatible avec la préservation générale de ces caractéristiques, ou qui présente une qualité d'aspect insuffisante</u> risquant de les dénaturer ou de les banaliser, sera interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation n'est pas réglementée dans le cas des installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 25 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Toutefois, une implantation à l'alignement ou avec un retrait inférieur aux distances indiquées ci-dessus est admis lorsque des constructions sont déjà implantées à une distance moindre de la voie, sur le même terrain ou sur un terrain limitrophe, notamment dans un contexte de hameau ou en cas d'extension d'une construction existante.

Une implantation en retrait pourra être imposée pour des raisons de sécurité routière et selon les exigences du gestionnaire de voirie, notamment dans le cas de terrains situés à l'angle de deux voies pour assurer les visibilité à l'intersection.

4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation n'est pas réglementée dans le cas des installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la limite séparative,
- soit en recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, les constructions doivent également respecter :

- un recul de 5 mètres minimum depuis les haies protégées et la limite des Espaces Boisés Classés délimités au Document Graphique,
- les distances minimales d'implantation découlant du principe de réciprocité de l'article L111-3 du Code rural.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les annexes nouvelles de logements doivent constituer, de par leur proximité avec l'habitation existante à laquelle elles sont liées, une unité bâtie et architecturale avec celle-ci, et non une extension de l'urbanisation.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le cas de terrains d'assiette de logements, l'emprise au sol des constructions (existantes + projetées) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.
- Non réglementé dans les autres cas

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions de constructions principales de logements ne doit pas excéder la hauteur du faîtage du bâtiment existant sur lequel elles s'appuient, en assurant la cohérence du niveau d'égout et/ou de la hauteur d'étage avec ceux du bâtiment existant.
En cas d'extension en toit terrasse ou à très faible pente, la hauteur est limitée à 4 mètres au point haut de l'acrotère.
- La hauteur des annexes de logements ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout, ou mesurée au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.
- La hauteur des constructions agricoles sera déterminée en fonction de leurs caractéristiques techniques et des besoins liés à l'exploitation agricole.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

- Les projets de construction, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent être adaptés au caractère du tissu bâti et paysager dans laquelle le projet s'inscrit, à l'intérêt architectural de la construction existante et des constructions environnantes.
- Les remblais sont autorisés sous réserve que les caractéristiques du terrain ou la protection contre les risques d'inondation les justifient, et que soit recherché un équilibre sur le site entre les volumes de remblais et les volumes de déblais.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).
- Les styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

6.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

- Volumétrie et aspect général des constructions
 - La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction et aux besoins d'exploitation. L'installation de vérandas, auvents ou autres élément architectural faisant référence à une architecture résidentielle est interdite.
 - En cas d'extension ou de surélévation de bâtiments agricoles anciens, relevant d'une architecture traditionnelle du secteur (murs en pierre / moellons apparents ou enduits, toiture en tuile, menuiseries en bois), la volumétrie et l'aspect résultant du projet doivent s'accorder avec la construction initiale :
 - . soit par utilisation de matériaux similaires à la construction initiale,
 - . soit par utilisation d'autres matériaux dans le cadre d'une conception architecturale cohérente avec l'existant.
- Façades
 - Les bardages bois et métalliques sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou coloré dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris. Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.
 - L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
 - Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction.
 - Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
 - Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

- Aspect des toitures

- La réalisation de toitures en pentes, couvertes de tuiles rondes ou de tuiles plates mécaniques de couleur terre cuite, est préconisée.
- Les autres types de matériaux de couverture (tels que plaques ondulées, acier prélaqué, bois ...) sont admises à condition que le matériau de couverture ne soit pas brillant (tôle galvanisée à nu ...) ni de couleur vive.

- Aspect des menuiseries

- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.

6.3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION, LEURS EXTENSIONS ET AMENAGEMENTS

- Volumétrie et aspect général des constructions

- Les constructions seront composées de volumes simples, notamment sans effets de tour, imbrication de volumes complexes, étages partiels ou arcades.
- En cas de surélévation, la volumétrie et l'aspect résultant du projet devront s'accorder avec la construction initiale et les constructions avoisinantes.
- La création architecturale est admise si elle s'inscrit dans la volumétrie générale et la réinterprétation des principes d'aspect des constructions traditionnelles du secteur.

- Façades

- L'aspect des matériaux laissés apparents de type pierre de taille ou moellons, ainsi que leur mise en œuvre (jointements ...), seront similaires aux façades des constructions traditionnelles du secteur.
- Les enduits, badigeons et peintures seront de ton clair et de teinte des pierres et sables naturels du pays, de couleur blanche à beige. Des teintes et tons différents, notamment de couleur plus soutenue, sont admis s'ils concernent des parties limitées des façades de la construction et/ou en cohérence avec sa destination (notamment pour une activité ou un équipement public).
- Les enduits seront d'aspect lisse, talochés ou brossés.
- Les façades ou parties de façades existantes en pierre de taille doivent rester apparentes et en bon état de conservation. Elles ne doivent pas être supprimées, altérées ou masquées, par une finition extérieure (peinture ou enduit), par un dispositif de bardage et/ou d'isolation par l'extérieur, ou par l'emploi d'une technique susceptibles de dénaturer le parement de pierre (sablage ...). Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.
- La hauteur des niveaux apparents en façade et l'ordonnancement des ouvertures (porte, fenêtres, porte de garage) s'inspireront de ceux des constructions traditionnelles du secteur.
- Les bardages sont autorisés à condition d'être de teinte bois naturel, ou dans les teintes et tons suivants : blanc cassé, beige clair, nuances de gris, bleu gris, vert gris.
Les bardages d'aspect métallique à nu (tôle brute) ou d'aspect plastique non teinté sont interdits.

■ Toitures

- Les couvertures de toitures des constructions et de leurs extensions doivent être maintenues ou restituées :
 - . soit en tuiles rondes (type canal, romane canal ou "tige de botte"), de couleur terre cuite et non vernissées
 - . soit dans un autre matériau traditionnel (tuiles plates ou ardoises) conforme à la couverture originelle.
- Les toitures en pente seront de 2 à 4 pans, avec une pente comprise entre 28% et 33%, sauf dans le cas de pentes différentes conformes à la construction initiale, ou pour les éléments secondaires de toiture associés à la construction principale.
- Les toitures des extensions seront limitées à 2 pans.
Les bâtiments isolés à une seule pente sont interdits, sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Les faîtages, rives, arêtières et égouts seront réalisés de manière traditionnelle au moyen de tuiles demi-rondes.
- Les rives en pignon seront réalisées à débord de tuiles pendantes scellées à la chaux sur chevron. L'emploi de tuiles à rabat est pros crit.
- Les débords de toit sont limités à 30 cm du nu des murs, sauf si la toiture initiale présente un débord plus important.
Leur finition sera maçon née, en pierre ou à chevrons apparents coupés d'équerre.
Les caissons lambrissés horizontaux sont interdits
Les corniches en pierre architecturée sur le bâti ancien doivent être préservées.
- D'autres aspects de couverture et pentes de toiture sont admis :
 - . dans le cadre d'une démarche architecturale portant sur l'ensemble du bâti à édifier, ou d'une extension respectueuse du caractère de la construction initiale et de son environnement bâti.
Dans ce cadre, les toitures terrasses et les toitures végétalisées, à pente faible ou nulle, sont admises à condition de disposer d'un dispositif architectural (acrotère ...) venant masquer le matériau de couverture ;
 - . dans le cas des vérandas ou autres volumes bâtis secondaires accrochés à la construction principale ;
 - . dans le cas de dispositifs de performances énergétiques ou thermiques dans les conditions prévues à l'alinéa 6.4.
- Les gouttières et descentes d'évacuation des eaux de pluie seront en zinc ou de couleur similaire à la façade.

▪ Ouvertures

- La modification ou la création d'ouvertures (fenêtres, portes) en façades extérieures des bâtiments s'inspirera de l'ordonnancement et des proportions des ouvertures des constructions traditionnelles du secteur.
- Les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf le cas échéant dans les cas suivants :
 - . dans le cas des ouvertures sur demi-étage ou étage d'attique,
 - . dans le cas d'ouvertures de petite taille et à caractère ponctuel sur la façade,
 - . dans le cas de vérandas et baies vitrées réalisées sur les façades non visibles depuis les voies et espaces publics.
- Les ouvertures en toiture s'inscriront dans la pente du toit, sans saillie du châssis par rapport au nu extérieur des tuiles, sauf dans le cas de toitures qui comportent déjà des lucarnes (généralement disposées à l'aplomb des façades).

▪ Menuiseries

- Les menuiseries seront placées en retrait, à environ 15 à 20 cm, par rapport au nu de la maçonnerie, sauf disposition particulière sur la construction initiale.
- Les caissons des mécanismes de fermeture des fenêtres et baies (volets roulants, rideaux de fer) ne doivent pas être installées en saillie des façades donnant sur les voies et les espaces publics.
- Les couleurs de portes, de volets et de menuiseries de fenêtres respecteront le nuancier indiqué en Annexe du Règlement, avec un maximum de 2 couleurs utilisées au total sur la construction.
- Les hublots sur portes de garages sont interdits lorsque celles-ci sont directement visibles depuis la voie ou emprise publique.

▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Toutefois, dans le cas d'annexes de superficie inférieure à 20 m² sont admis :
 - . une toiture d'un seul pan,
 - . d'autres pentes et matériaux de couverture (bois, shingle, bac acier ...) et autres matériaux de façade que ceux prévus pour les constructions principales, à condition de ne pas être directement visibles depuis les voies et emprises publique et à condition de ne pas porter atteinte au paysage littoral dans les Espaces Proches du Rivage.

6.4 DISPOSITIONS POUR L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS D'ENERGIE RENOUVELABLE, DES DISPOSITIFS DE PERFORMANCE THERMIQUE ET DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable répondant en tout ou partie aux besoins en chauffage, en refroidissement ou en consommation électrique du projet, ainsi que des dispositifs favorisant leur performance thermique, sont dans tous les cas encouragées, quelle que soit les obligations découlant de la réglementation environnementale et thermique en vigueur.
- Ces dispositifs doivent rechercher le meilleur compromis entre performances énergétique ou thermique, et intégration architecturale et paysagère. Ainsi, dans le cadre des projets d'amélioration des performances énergétiques et thermiques des constructions anciennes, des projets de constructions neuves, d'extension ou d'aménagement de constructions récentes :
 - . l'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires et d'une végétalisation en toiture ne pas remettre en cause la préservation des qualités architecturales des constructions anciennes, ni la qualité des perspectives urbaines vues depuis les voies et emprises publiques,
 - . les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture doivent avoir la même pente que la toiture, ou être masqués à la vue par l'acrotère en cas de toits plats,
 - . l'installation de dispositifs d'isolation par l'extérieur doit être compatible avec les règles de qualité urbaine et architecturale prévues au présent article, et être conformes aux règles de droit civil tel que prévu à l'article 10.4 des Dispositions Générales.
- Les équipements extérieurs installés en façade ou sur les espaces libres, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public, intégrés dans le bâti ou bien dissimulés par un dispositif bâti ou végétal.

6.5. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dispositions générales
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Les murs anciens de clôture en pierre de taille ou en moellons doivent être conservés, le cas échéant restaurés et prolongés, sans rehausse, en appliquant les dispositions prévues pour les façades de constructions anciennes (cf. alinéa 6.2 précédent).
- Les piliers en pierre et les portails en fer forgés marquant l'accès des propriétés doivent être conservés et rénovés, le cas échéant reconstitués à l'identique ou au plus proche de l'aspect d'origine.
- En cas de terrain en pente, le niveau haut des clôtures suivra la pente sans effets de créneaux.

■ Dispositions pour les clôtures des terrains agricoles

Le principe pour ces clôtures, si elles existent, est l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) ou bien de dispositifs les plus transparents possibles (grillages avec préférentiellement piquets bois) et non maçonnés.

■ Dispositions pour les clôtures des terrains non agricoles

Dans un contexte de hameau constitué, les murs et murets en clôture des terrains sont admis dans les conditions suivantes :

- soit d'un mur plein en pierre, réalisé en pierre apparente ou dans autre matériau enduit (parpaings ...), dont l'aspect suivra les dispositions prévues pour les façades de constructions. Dans ce cas, le chaperon des murs, s'il existe, sera réalisé en tuiles ;
- soit d'un mur bahut surmonté de grilles, grillages rigides, de lisses ou lamelles occultantes, doublées ou non d'une haie.
- Les clôtures ne doivent pas excéder les hauteurs suivantes :
 - . une hauteur d'1,20 mètre pour les murs pleins en limite de voie et emprise publique.
 - . une hauteur totale d'1,60 mètre pour les clôtures en limite de voie et emprise publique,
 - . une hauteur totale d'1,80 mètre pour les clôtures en limite séparative.

Une hauteur supérieure est admise en limite de voie ou emprise publique, si la réalisation prolonge ou restaure une clôture existante de hauteur similaire, ou bien en cohérence avec une clôture sur un terrain limitrophe.

En outre, dans un contexte de hameau constitué et en dehors de ces hameaux, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- les grillages rigides sur poteaux en bois ou en métal peint,
- les clôtures paddock ou en ganivelle,
- les haies végétales, seules ou venant doubler les dispositifs précédents,
- l'absence de tout dispositif de clôture, celle-ci étant souvent la plus adaptée dans un contexte de paysage rural non ou très peu bâti.
- La hauteur totale des clôtures visées ci-dessus est limitée à 1,60 mètre en limite de voie et emprise publique, et à 1,80 mètre en limite séparative.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain.
- Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET PLANTATIONS

- De manière générale, les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- Les aires de stationnement de plus de 5 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage urbain environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Le long des routes départementales, le regroupement des accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne remettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
- Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès. Cette sécurité est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.
- En dehors des limites d'agglomération au sens de la voirie routière, les portails des accès véhicules doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement de la route départementale qui dessert le terrain.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

■ Règles générales :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
- Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.

■ Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :

Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement en vigueur, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

Sur les terrains prévus en zone d'assainissement individuel et en l'absence de réseau collectif, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

10.4 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nl

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nl comprend les espaces aménagés du site du camping municipal, positionné entre le bourg et le port.

La zone Nl est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Le principe "d'extension limitée de l'urbanisation" prévu à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme est pris en compte dans les dispositions applicables à la zone.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

▪ Conditions applicables à la sous-destination "Autres hébergements touristiques"

Seuls sont admis les aménagements, les installations, les aires de loisirs, les locaux techniques ou à usage collectif de volumétrie limitée qui sont nécessaires au fonctionnement de l'aire de camping-caravaning, à condition de préserver le caractère arboré et principalement non imperméabilisé du site.

▪ Conditions applicables aux sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"

Seuls sont admis les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, dont les aménagements de voies, cheminements piétons, cyclables ou équestres et l'installation d'objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages en covisibilité avec le littoral de l'Estuaire.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols	X	
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		X
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ Conditions applicables à l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol :

Ces installations sont admises sur les terrains bâtis et à condition de respecter les conditions suivantes :

- une hauteur totale d'1,80 mètre maximum,
- une surface totale de panneaux de 20 m² maximum,
- une installation non directement visible depuis les voies et emprises publiques, occultée par les constructions, clôtures, ou plantations de densité et hauteur suffisante (au moins 1,80 mètre) présentes sur le terrain.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces verts et arborés protégés	<u>Les arbres à grand développement et les arbres ou arbustes de vergers doivent être conservés</u>, et le cas échéant être remplacées par des arbres ou arbustes d'aspect équivalent à l'âge adulte. <u>Les aménagements de sols ne doivent pas compromettre le caractère principalement végétalisé et non imperméabilisé des terrains.</u> Seuls sont autorisés : - <u>les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux</u>, en privilégiant (sauf contraintes techniques) les équipements discrets et limitant l'imperméabilisation des sols, - <u>les aménagements d'accès</u>, en privilégiant les revêtements perméables sauf contraintes d'accessibilité ou de stabilité, - <u>les clôtures</u>, en privilégiant l'utilisation du végétal (arbustes et/ou arbres) et/ou des dispositifs transparents (piquets avec grillages ...), voire l'absence de clôture, sauf si l'environnement urbain ou la clôture existante justifie d'autres dispositifs de clôtures. L'édification d'une clôture dans le périmètre de ces espaces est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-c du Code de l'Urbanisme).
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières</u> si les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, ou s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichement ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'êtêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.

Secteur ou site	Dispositions applicables
Espaces Proches du Rivage	Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites de la zone NL.

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

5.1. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

5.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 mètres mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou à très faible pente.

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Les aménagements, installations et constructions, par leur positionnement, leurs dimensions, le traitement de leur aspect extérieur et de leurs abords, doivent veiller à leur intégration discrète dans le site afin de ne pas compromettre la qualité paysagère en covisibilité avec d'Estuaire.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses ou agglomérés, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (pour les 2 faces dans le cas des clôtures).

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 75% de la superficie totale de la zone NL.
- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions d'activités à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLES 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

10.1 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC D'EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les raccordements au réseau public intégreront un dispositif de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

10.2 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par l'autorité gestionnaire.

10.3 DESSERTE PAR LE RESEAU PUBLIC ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les obligations applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Np couvre les espaces d'aménagements et installations compris dans le domaine portuaire ou liés au fonctionnement du port.

L'ensemble de la zone Np est comprise dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine.

Les projets doivent respecter les prescriptions particulières définies à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

Les dispositions prévues dans le présent chapitre s'appliquent donc sous réserve des prescriptions plus contraignantes découlant de la prise en compte de l'aléa d'inondation.

La majeure partie de la zone Np est comprise dans la bande littorale de 100 mètres dont la délimitation est rappelée sur le Document Graphique. Les constructions, installations, travaux et aménagements divers y sont soumis aux dispositions des articles L121-16 et suivants du Code de l'Urbanisme, et aux dispositions particulières définies à l'article 1.2 du présent règlement.

L'ensemble de la zone Np est comprise dans les Espaces Proches du Rivage (EPR).

Les projets doivent respecter les prescriptions particulières définies par le présent Règlement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1.1 LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Les destinations et sous-destinations interdites, admises sous conditions, ou admises sans condition sont définies dans le tableau suivant. Les constructions nouvelles, les extensions et changements de destination des constructions existantes pour une destination ou une sous-destination contraire à la vocation de la zone, tel que précisé dans le tableau suivant, sont interdites.

Dans le cas de destinations ou sous-destinations admises sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 suivant du présent article. Outre ces conditions, l'ensemble des destinations ou sous-destinations admises doivent respecter les prescriptions particulières prévues à l'article 3 pour les secteurs et sites identifiés par le Document Graphique.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS

☐ Dans les parties de zones Np comprises dans la bande littorale de 100 mètres :

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires à des services publics, y compris les installations sanitaires publiques, ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme, et à condition de respecter, en fonction de la nature du projet, les prescriptions particulières liées à l'aléa d'inondation par submersion marine prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

☐ Dans les parties de zone Np hors de la bande littorale de 100 mètres :

Seuls sont admis les aménagements suivants qui sont nécessaires au fonctionnement des activités navales :

- l'aménagement de chemins avec revêtement perméable (non bitumé ou bétonné),
- l'aménagement d'aires destinées au stockage de bateaux.

Ces aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions particulières liées à l'aléa d'inondation par submersion marine prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement, notamment de ne pas entraver l'écoulement des eaux et de ne pas modifier les périmètres exposés.

ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.

2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	X	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	X	

2.2 LES CONDITIONS APPLICABLES AUX USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ *Conditions applicables aux "affouillements et exhaussements de sols" :*

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction.

Les affouillements et exhaussements de sols admis doivent présenter une remise en état du site après travaux ou bien une intégration adaptée au paysage environnant.

Ils ne doivent pas, du fait de leur volume ou des modalités de leur mise en œuvre :

- compromettre la stabilité du sol ou les conditions d'écoulement des eaux de ruissellement,
- entraver l'écoulement des eaux ou aggraver les risques dans le secteur d'aléas d'inondation par submersion marine,
- porter atteinte au caractère du paysage environnant, au caractère d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

▪ *Conditions applicables aux "autres dépôts de matériaux ou matériels" :*

Les aires extérieures de dépôt et de stockage sont admises aux conditions suivantes :

- elles doivent être nécessaires à une activité admise dans la zone Np,
- elles doivent être accompagnées de plantations (haies) sur leur pourtour de manière à assurer leur intégration paysagère vis-à-vis des espaces naturels et littoraux environnants,
- elles sont interdites dans la bande littorale de 100 mètres, sauf exigence de proximité de l'eau conformément à l'article L121-17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DANS LES SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Secteur ou site	Dispositions applicables
Secteur d'aléas d'inondation par submersion marine	Dans ce secteur, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.
Espaces Proches du Rivage	Dans ces espaces, tout arbre à grand développement doit être conservé pour contribuer à la qualité des vues et à l'insertion des constructions sur les terrains en covisibilité avec l'Estuaire, sauf dans les cas dûment justifiés de mauvais état sanitaire, ou de risque avéré pour les personnes ou les biens. Dans ces cas, sauf contrainte sanitaire ou de risque, l'arbre supprimé doit être remplacé sur la même unité foncière par un autre arbre à grand développement d'une espèce locale (cf. Annexe du Règlement).
Haies protégées	<u>Les haies protégées doivent être maintenues et régénérées</u> par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage (cf. préconisations d'essences en annexe du Règlement). <u>Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer une haie protégée</u> doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, en application de l'article R.421-23-h du Code de l'Urbanisme. <u>Cette dernière sera refusée ou soumise à conditions particulières si</u> les travaux sont de nature à porter atteinte à la haie de manière durable, ou s'ils ne sont pas justifiés au regard du mauvais état sanitaire des arbres ou arbustes, d'un risque avéré pour les personnes ou biens, ou d'un besoin fonctionnel agricole ou d'accès. <u>Il est ainsi admis la réduction par défrichement ponctuel d'un linéaire de haie protégée</u>, en cas de nécessité fonctionnelle pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage d'un réseau public. Cette réduction doit avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnée à la largeur de l'aménagement d'accès, de chemin ou de réseau envisagé. <u>En dehors de ces cas, les constructions, installations ou aménagements de sols qui risquent de remettre en cause la pérennité ou la continuité d'une haie protégée</u>, du fait de la nature du projet ou de sa proximité immédiate avec la haie, sont interdites. <u>Sont également interdits l'émondage, l'étêtage ou la taille de manière trop agressive</u> des arbres à grand développement faisant partie des haies protégées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 5 - VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 6 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1. PRINCIPES GENERAUX D'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR CONTEXTE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les projets d'aménagement doivent être adaptés au caractère du paysage dans laquelle ils s'inscrivent.

Ils doivent notamment veiller à leur qualité d'aspect vis-à-vis des espaces naturels et littoraux environnants.

6.4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

▪ Dispositions générales

- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
 - . si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
 - . si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent.
- La hauteur des clôtures est calculée depuis l'espace public.
- Sont interdits en clôture : les matériaux d'aspect métallique à nu (tôle brute), d'aspect béton (panneaux ou poteaux), d'aspect plastique, en fils barbelés, en brande, les merlons, les clôtures "fantaisies" (réutilisation de matériels non prévus à cet effet).
- Rappel : dans les secteurs d'aléa d'inondation par submersion marine, les clôtures sont soumises à un principe de transparence hydraulique, conformément aux prescriptions prévues à l'article 8 des Dispositions générales du Règlement.

▪ Dispositions d'aspect des clôtures

- les terrains accueillant une aire de stockage de bateaux d'une activité de chantier naval doivent être clôturés par une haie végétale, accompagnée le cas échéant d'un grillage simple masqué par la haie ;
- dans les autres cas, seuls sont admis les haies végétales, un simple marquage de la limite par des poteaux bois, ou une absence de dispositif de clôture.

ARTICLE 7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.1. PRESERVATION OU AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS

Les fossés existants ne doivent être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.

7.2. TRAITEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET DES AIRES AMENAGEES

- Les plantations effectuées en haies de clôture et dans les espaces collectifs feront appel à des essences et variétés locales (cf. Annexe du Règlement).
- les aires de stockage et de stationnement doivent réalisées en revêtements perméables, non bitumés ou bétonnés, sauf impératif de sécurité, de stabilité du sol, ou d'assainissement des eaux. Le ou les dispositifs (enherbement, dalles alvéolaires, graviers/terre, ...) seront choisis en cohérence avec le paysage littoral ou urbain environnant et la superficie de l'aire.
- Dans tous les cas, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal. Les plantations mises en œuvre ou le cas échéant préservées (arbres ou arbustes isolés, bosquets, haies ...), les volumes et les rythmes de plantations seront adaptés au paysage environnant et à la superficie de l'aire.

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions d'activités à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

9.1 CONDITIONS D'ACCES AUX TERRAINS

- Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, au regard de leur largeur, leur positionnement et leur pente.
- Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :
 - . des besoins liés au bon fonctionnement de l'opération,
 - . des contraintes liées au bon fonctionnement des voies et à la sécurité de leurs usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

9.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES SERVICES PUBLICS

- Règles générales :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à une libre circulation publique. Ces voies doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent.
 - Les caractéristiques de ces voies doivent :
 - . permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et le cas échéant la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers, sauf en cas de collecte regroupée en entrée de voie,
 - . en cas de rétrocession envisagée dans le domaine public, respecter le cahier des charges technique établi par la collectivité.
- Aménagements pour le retournement des véhicules et la collecte des déchets ménagers :

Les projets se conformeront aux prescriptions édictées selon les cas par les services gestionnaires de la voirie et de la collecte des déchets, et du service de défense incendie.

ARTICLE 10 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les obligations applicables en termes de gestion des eaux pluviales applicables sont définies à l'article 12 des Dispositions Générales du règlement (Titre I).

ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : NUANCIERS DE COULEURS POUR LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets)

Les couleurs admises en menuiseries des constructions sont celles indiquées ci-après.

Ces nuanciers sont destinés à guider les maîtres d'ouvrages et leurs maîtres d'œuvre dans le cadre de leurs projets de constructions neuves ou d'aménagement des constructions existantes.

Les références "RAL" sont destinées à faciliter la mise en œuvre de ce nuancier. En communiquant ces références à votre fournisseur, il pourra reproduire les couleurs présentées.

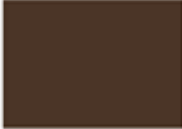
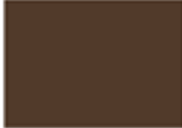
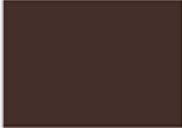
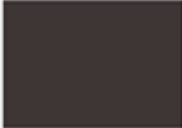
LES JAUNES

	Beige vert RAL 1000		Ivoire RAL 1014
	Beige RAL 1001		Ivoire clair RAL 1015
	Jaune sable RAL 1002		Beige gris RAL 1019
	Jaune miel RAL 1005		Jaune olive RAL 1020
	Beige brun RAL 1011		Jaune ocre RAL 1024
	Blanc perle RAL 1013		Jaune curry RAL 1027

LES ROUGES

	Rouge feu RAL 3000		Rouge noir RAL 3007		Rouge framboise RAL 3027
	Rouge de sécurité RAL 3001		Rouge oxyde RAL 3009		Rouge oriental RAL 3031
	Rouge carmin RAL 3002		Rouge brun RAL 3011		
	Rouge rubis RAL 3003		Rouge tomate RAL 3013		
	Rouge pourpre RAL 3004		Rouge corail RAL 3016		
	Rouge vin RAL 3005		Rouge signalisation RAL 3020		

LES MARRONS

		
Brun vert RAL 8000	Brun noisette RAL 8011	Brun orangé RAL 8023
		
Brun terre de sienne RAL 8001	Brun rouge RAL 8012	Brun beige RAL 8024
		
Brun de sécurité RAL 8002	Brun sépia RAL 8014	Brun pâle RAL 8025
		
Brun argile RAL 8003	Marron RAL 8015	Brun terre RAL 8028
		
Brun cuivré RAL 8004	Brun acajou RAL 8016	
		
Brun fauve RAL 8007	Brun chocolat RAL 8017	
		
Brun olive RAL 8008	Brun gris RAL 8019	

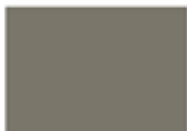
LES BLEUS

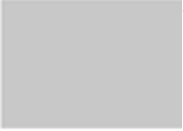
			
Bleu violet RAL 5000	Bleu brillant RAL 5007	Bleu cobalt RAL 5013	Bleu océan RAL 5020
			
Bleu vert RAL 5001	Bleu gris RAL 5008	Bleu pigeon RAL 5014	Bleu d'eau RAL 5021
			
Bleu outremer RAL 5002	Bleu azur RAL 5009	Bleu ciel RAL 5015	Bleu nocturne RAL 5022
			
Bleu saphir RAL 5003	Bleu RAL 5010	Bleu signalisation RAL 5017	Bleu distant RAL 5023
			
Bleu noir RAL 5004	Bleu acier RAL 5011	Bleu turquoise RAL 5018	Bleu pastel RAL 5024
			
Bleu de sécurité RAL 5005	Bleu clair RAL 5012	Bleu capri RAL 5019	

LES VERTS

				
Vert patine RAL 6000	Vert bouteille RAL 6007	Olive jaune RAL 6014	Vert pâle RAL 6021	Vert menthe RAL 6029
				
Vert émeraude RAL 6001	Vert brun RAL 6008	Olive noir RAL 6015	Olive brun RAL 6022	Vert de sécurité RAL 6032
				
Vert feuillage RAL 6002	Vert sapin RAL 6009	Vert turquoise RAL 6016	Vert signalisation RAL 6024	Turquoise menthe RAL 6033
				
Vert olive RAL 6003	Vert herbe RAL 6010	Vert mai RAL 6017	Vert fougère RAL 6025	Turquoise pastel RAL 6034
				
Vert bleu RAL 6004	Vert réséda RAL 6011	Vert jaune RAL 6018	Vert opale RAL 6026	
				
Vert mousse RAL 6005	Vert noir RAL 6012	Vert blanc RAL 6019	Vert clair RAL 6027	
				
Olive gris RAL 6006	Vert jonc RAL 6013	Vert oxyde chromique RAL 6020	Vert pin RAL 6028	

LES GRIS

				
Gris petit-gris RAL 7000	Gris kaki RAL 7008	Gris noir RAL 7021	Gris silex RAL 7032	Gris quartz RAL 7039
				
Gris argent RAL 7001	Gris vert RAL 7009	Gris terre d'ombre RAL 7022	Gris ciment RAL 7033	Gris fenêtre RAL 7040
				
Gris olive RAL 7002	Gris tente RAL 7010	Gris béton RAL 7023	Gris jaune RAL 7034	Gris signalisation A RAL 7042
				
Gris mousse RAL 7003	Gris fer RAL 7011	Gris graphite RAL 7024	Gris clair RAL 7035	Gris signalisation B RAL 7043
				
Gris de sécurité RAL 7004	Gris basalte RAL 7012	Gris granit RAL 7026	Gris platine RAL 7036	Gris soie RAL 7044
				
Gris souris RAL 7005	Gris ardoise RAL 7015	Gris pierre RAL 7030	Gris poussière RAL 7037	Telegris 1 RAL 7045
				
Gris belge RAL 7006	Gris anthracite RAL 7016	Gris bleu RAL 7031	Gris agate RAL 7038	Telegris 2 RAL 7046


Telegris 3 RAL 7047

LES BLANCS


Blanc crème RAL 9001

Blanc gris RAL 9002

Blanc de sécurité RAL 9003

Blanc pur RAL 9010

Blanc signalisation RAL 9016

Blanc papyrus RAL 9018

ANNEXE 2 : PALETTE VEGETALE D'ESSENCES LOCALES

La liste suivante, élaborée par l'association Prom'Haies, rassemble les essences et variétés indigènes à la région et à privilégier pour les plantations de haies et dans les jardins.

Arbres

Aulne glutineux - Alnus glutinosa
Châtaignier - Castanea sativa
Chêne chevelu - Quercus cerris
Chêne pédonculé - Quercus pedunculata
Chêne pubescent - Quercus pubescens
Chêne sessile - Quercus petraea
Chêne vert - Quercus ilex
Cormier - Sorbus domestica
Érable plane - Acer platanoïdes
Erable sycomore - Acer pseudoplatanus
Frêne commun - Fraxinus excelsior
Hêtre des bois - Fagus sylvatica
Merisier des bois - Prunus Avium
Noyer commun - Juglans regia
Orme champêtre - Ulmus campestris
Peuplier blanc - Populus alba
Peuplier noir - Populus nigra
Peuplier tremble - Populus tremula
Saule blanc - Salix alba
Tilleul à grandes feuilles - Tilia platyphyllos
Tilleul des bois - Tilia cordata

Intermédiaires

Alisier torminal - Sorbus torminalis
Bouleau pubescent - Betula pubescens
Bouleau verruqueux - Betula verrucosa
Buis - Buxus sempervirens
Cerisier à grappes - Prunus padus
Cerisier Sainte Lucie - Prunus mahaleb
Charme commun - Carpinus betulus
Cognassier franc - Cydonia vulgaris

Erable champêtre - Acer campestre
Erable de Montpellier - Acer monspessulanum
Houx - Ilex aquifolium
Néflier - Mespilus germanica

Noisetier coudrier - Corylus avellana
Poirier à feuilles en cœur - Pyrus cordata
Poirier commun - Pyrus pyraster
Pommier commun - Malus sylvestris

Saule à oreillette - Salix aurita
Saule à trois étamines - Salix trianda
Saule cassant - Salix fragilis
Saule cendré - Salix cinerea
Saule des vanniers - Salix viminalis
Saule marsault - Salix caprea
Saule pourpre - Salix purpurea
Saule roux - Salix atrocinerea

Arbustes

Ajonc d'Europe - Ulex europaeus
Amélanchier - Amelanchier ovalis
Aubépine épineuse - Crataegus oxycantha
Aubépine monogyne - Crataegus monogyna
Bourdaie - Frangula alnus
Camerisier à balais - Lonicera xylosteum
Cassis - Ribes nigrum
Chèvrefeuille - Lonicera peryclimenum
Cornouiller mâle - Cornus mas
Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea
Eglantier - Rosa canina
Fusain d'Europe - Euonymus europaeus
Genêt à balais - Cytisus scoparius
Genévrier commun - Juniperus communis
Groseiller rouge - Ribes rubrum
Lierre - Hedera helix
Nerprun purgatif - Rhamnus catharticus
Prunellier - Prunus spinosa
Sureau noir - Sambucus nigra
Troène vulgaire - Ligustrum vulgare
Viorne lantane - Viburnum lantana
Viorne obier - Viburnum opulus

Cette liste n'est pas exhaustive : elle peut être complétée par les pétitionnaires sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées. Pour cela, ils pourront utilement se référer au "Guide des arbres et arbustes des haies de Poitou-Charentes", ainsi qu'aux fonds documentaires du Conservatoire Botanique National Sud Atlantique.

Par ailleurs, d'autre essences et variétés non endémiques à la région pourront être utilisées de manière limitée pour souligner le caractère spécifique d'un projet de construction et/ou d'aménagement, notamment dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans tous les cas, avant tout projet de plantation, il convient de vérifier que les espèces choisies ne présentent pas de caractère envahissant reconnu, grâce au site internet suivant : <https://obv-na.fr/actualite/11827> ("*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*").

Ces espèces envahissantes peuvent en effet entraîner une perturbation de l'écosystème local et la disparition d'espèces.