

Département de Charente-Maritime

Commune de SAINT SORLIN DE CONAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du

PIECE 4

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision n°2	12.09.2008	06.07.2015	

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE U	6
ZONE A URBANISER AU	10
ZONE AGRICOLE A.....	14
ZONE NATURELLE N.....	18

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT SORLIN DE CONAC.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2.1. Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles suivants :

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

2.2. En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86 192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

e) la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral codifiée aux articles L146-1 et suivants et R146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.3. En outre certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Zone U : zone déjà urbanisée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Zone AU : zone destinée à être urbanisée où les voies publiques et les réseaux collectifs existants ont une capacité suffisante en périphérie. Les constructions peuvent y être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone A : zone agricole comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.

On y distingue :

- un **secteur Am** correspondant aux bâtiments et sièges d'exploitation agricole par un risque de submersion marine.
- un **secteur Ap** correspondant aux coteaux viticoles ou arboricoles à protéger en raison de leur qualité paysagère à l'échelle du paysage littoral de l'estuaire de la Gironde

Zone N : zone naturelle et forestière comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On y distingue :

- un **secteur Np** correspondant aux espaces portuaires et d'accueil du public du Site Nature de Vitrezay
- un **secteur Nps** correspondant aux espaces de stationnement du port de Vitrezay

Conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques font apparaître des secteurs repérés par une trame particulière :

- Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les **secteurs où l'existence de risques naturels** tels qu'inondation ou submersion marine justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. L'aléa de submersion marine a été établi sur la base de l'atlas des risques littoraux avec un tracé localement re-précisé à l'aide de nivellements des cotes 5.00 et 4.50m NGF IGN 69 permettant d'obtenir un tracé cohérent avec celui de la tempête de 1999.

ARTICLE 4- ESPACES BOISES CLASSES – ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ZONE URBAINE U

Cette zone correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
2. Les constructions à usage d'entrepôts, à usage agricole ou industriel à l'exception de celle nécessaires à l'extension des activités existantes à la date d'application du présent règlement.
3. Les terrains aménagés de camping et de caravanage
4. Le stationnement isolé ou collectif des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés spécialement à cet usage
6. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de déchets de toute nature,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de ne pas créer de nuisances nouvelles, est admise l'extension limitée à 30% de l'emprise existante des bâtiments et installations nécessaire à l'exercice d'activités agricoles.

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale, si elle existe (voie communale, chemin rural), devront être privilégiés. Des accès aux constructions d'un lotissement, regroupés sur une voie interne, devront être privilégiés. Aucun accès direct individuel sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte de lot

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordé à un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'ouvrage public qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution. Pour les projets d'urbanisation le long des routes départementales, le débit de surverse des eaux pluviales sur le domaine public routier départemental devra être limité à celui de ruissellement du terrain naturel avant urbanisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Réseaux électriques

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE U6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de la construction doit être implantée à l'alignement ou entre 3m minimum et 15m maximum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

L'alignement des constructions pourra être imposé pour poursuivre des alignements de façades existants.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain concerné sont réalisées à l'alignement de la rue, un recul des constructions pourra être admis si l'alignement est matérialisé par des ouvrages annexes de qualité (murs de pierre de pays ou d'agglomérés enduits, porche, ensemble végétal ancien...)

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, à condition que l'agrandissement ne nuise pas à la sécurité des usagers de la voie.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).
- Les piscines
- La construction d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction

ARTICLE U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul à condition de demeurer dans la continuité du recul existant.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.).
- Les piscines.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité en respectant la simplicité de leur volume, la qualité des matériaux d'origine, l'ordonnancement des façades...

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdits si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial. Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

En façade, les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible (matériau des fenêtres, portes et volets - huisserie, menuiserie – proportion et profil).

Les teintes des enduits et des menuiseries devront être recherchés dans la gamme des couleurs traditionnelles.

Couverture

Les couvertures des constructions doivent être réalisés en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

Des couvertures différentes sont admises pour :

Les restaurations et extensions des couvertures des constructions existantes (ardoise, tuiles mécaniques...).

Dans la mesure du possible, on privilégiera le maintien des matériaux d'origine.

Les constructions de conception contemporaine et/ou bioclimatique tant par les matériaux que par la forme.

Les bâtiments sportifs ou d'activité à condition que le projet s'intègre au bâti existant et au site.

Façade

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinées à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive sont interdits.

Les bardages brillants ou réfléchissants (tôle, fer galvanisé, plastique, etc.) sont interdits.

Le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) et le métal sont admis si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Energies et matériaux renouvelables

Peuvent être admis l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur enduit à l'identique de la maison ou dans les tons en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage d'une hauteur maximum de 1,20 mètres surmonté ou non d'un grillage ou de lisse, le tout n'excédant pas 1,80mètres
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 1,80 mètres
- soit à l'identique des clôtures existantes sur les parcelles attenantes

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres de l'accotement des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.

ZONE A URBANISER AU

Cette zone correspond aux secteurs destinés à être urbanisés où les voies publiques et les réseaux collectifs existants ont une capacité suffisante en périphérie. Les constructions peuvent y être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
2. Les constructions à usage d'entrepôts, à usage agricole ou industriel à l'exception de celle nécessaires à l'extension des activités existantes à la date d'application du présent règlement.
3. Les terrains aménagés de camping et de caravanage
4. Le stationnement isolé ou collectif des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés spécialement à cet usage
6. Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de déchets de toute nature,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition de respecter le principe de voie à créer indiqué sur le document graphique (zonage) et de ne pas compromettre sa réalisation.

- Les constructions, isolées ou dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- Les extensions des constructions existantes.
- Les annexes des constructions admises dans la zone.

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale, si elle existe (voie communale, chemin rural), devront être privilégiés. Des accès aux constructions d'un lotissement, regroupés sur une voie interne, devront être privilégiés. Aucun accès direct individuel sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte de lot.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordé à un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La surface parcelaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'ouvrage public qui pourra éventuellement demander un prétraitement. Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution. Pour les projets d'urbanisation le long des routes départementales, le débit de surverse des eaux pluviales sur le domaine public routier départemental devra être limité à celui de ruissellement du terrain naturel avant urbanisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Réseaux électriques

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE AU6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de la construction doit être implantée à l'alignement ou entre 3m minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).
- Les piscines.
- La construction d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul à condition de demeurer dans la continuité du recul existant.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.).
- Les piscines.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité en respectant la simplicité de leur volume, la qualité des matériaux d'origine, l'ordonnancement des façades...

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdits si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial. Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

En façade, les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible (matériau des fenêtres, portes et volets - huisserie, menuiserie – proportion et profil).

Les teintes des enduits et des menuiseries devront être recherchés dans la gamme des couleurs traditionnelles.

Couverture

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

Des couvertures différentes sont admises pour :

Les restaurations et extensions des couvertures des constructions existantes (ardoise, tuiles mécaniques...).

Dans la mesure du possible, on privilégiera le maintien des matériaux d'origine.

Les constructions de conception contemporaine et/ou bioclimatique tant par les matériaux que par la forme.

Les bâtiments sportifs ou d'activité à condition que le projet s'intègre au bâti existant et au site.

Façade

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinées à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive sont interdits.

Les bardages brillants ou réfléchissants (tôle, fer galvanisé, plastique, etc.) sont interdits.

Le béton apparent (dont la mise ne œuvre permet d'être laissé brut) et le métal sont admis si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Energies et matériaux renouvelables

Peuvent être admis l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit d'un mur enduit à l'identique de la maison ou dans les tons en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage d'une hauteur maximum de 1,20 mètres surmonté ou non d'un grillage ou de lisse, le tout n'excédant pas 1,80mètres
- soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 1,80 mètres
- soit à l'identique des clôtures existantes sur les parcelles attenantes

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Des espaces au droit des accès devront être conservés non clos pour permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules.

Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant un stationnement groupé, d'au moins 1 place par logement.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts indiqués au document graphique (zonage) devront être plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales et variées. Il n'est pas exigé la création d'un écran végétal continu.

Conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres de l'accotement des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.

ZONE AGRICOLE A

*Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. On y distingue deux secteurs : un **secteur Am** correspondant aux bâtiments et sièges d'exploitation agricole par un risque de submersion marine ; un **secteur Ap** correspondant aux coteaux viticoles ou arboricoles à protéger en raison de leur qualité paysagère à l'échelle du paysage littoral de l'estuaire de la Gironde*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A2.

Dans la zone A soumise à un risque de submersion, à l'exception des secteurs Am, toute construction ou installations sont interdites à l'exception :

- des travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- la reconstruction après sinistre (à l'exclusion de la submersion) des bâtiments identifiés comme pouvant l'être sur le document graphique (zonage).

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Am et Ap, à condition :

- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés
- les extensions des constructions à condition de ne pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faitage et 80m² d'emprise nouvelle.
- les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique (zonage)

Dans les secteurs Am, à condition de :

- ne pas être incompatible ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- prendre en compte les risques naturels de submersion

peuvent être admis :

- la réfection des bâtiments existants
- l'extension limitée à 30% de l'emprise existante des bâtiments et installations nécessaire à l'exercice d'activités agricoles, et à condition que l'emprise totale ne dépasse pas 50% de la superficie du terrain classé en secteur Am
- les extensions des constructions d'habitation à condition d'être considérées comme siège d'exploitation, et dans la limite de 30m² d'emprise nouvelle
- les travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique impérative

Dans les secteurs Ap à condition de ne pas compromettre les perspectives sur ou depuis l'estuaire, peuvent être admis :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation répond à une nécessité technique impérative
- l'extension limitée à 30% de l'emprise existante des bâtiments et installations nécessaire à l'exercice d'activités agricoles

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale, si elle existe (voie communale, chemin rural), devront être privilégiés. Des accès aux constructions d'un lotissement, regroupés sur une voie interne, devront être privilégiés. Aucun accès direct individuel sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte de lot

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordé à un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La surface parcelaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'ouvrage public qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution. Pour les projets d'urbanisation le long des routes départementales, le débit de surverse des eaux pluviales sur le domaine public routier départemental devra être limité à celui de ruissellement du terrain naturel avant urbanisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Réseaux électriques

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de la construction doit être implantée à l'alignement ou à 3m minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, à condition que l'agrandissement ne nuise pas à la sécurité des usagers de la voie.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).
- La construction d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul à condition de demeurer dans la continuité du recul existant.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone A, excepté le secteur Am, l'emprise d'une extension est limitée à 80m².

Dans le secteur Am, l'emprise d'une extension est limitée à 30m².

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faitage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées lorsqu'une nécessité technique impérative pour :

- les constructions à usage agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité en respectant la simplicité de leur volume, la qualité des matériaux d'origine, l'ordonnement des façades...

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdits si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial. Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être

autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

En façade, les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible (matériau des fenêtres, portes et volets - huisserie, menuiserie – proportion et profil).

Les teintes des enduits et des menuiseries devront être recherchés dans la gamme des couleurs traditionnelles.

Couverture

Les couvertures des constructions doivent être réalisés en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

Des couvertures différentes sont admises pour :

Les restaurations et extensions des couvertures des constructions existantes (ardoise, tuiles mécaniques...).

Dans la mesure du possible, on privilégiera le maintien des matériaux d'origine.

Les constructions de conception contemporaine et/ou bioclimatique tant par les matériaux que par la forme.

Les bâtiments sportifs ou d'activité à condition que le projet s'intègre au bâti existant et au site.

Façade

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinées à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive sont interdits.

Les bardages brillants ou réfléchissants (tôle, fer galvanisé, plastique, etc.) sont interdits.

Le béton apparent (dont la mise ne œuvre permet d'être laissé brut) et le métal sont admis si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Energies et matériaux renouvelables

Peuvent être admis l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.

Dans le secteur soumis à un risque de submersion, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des inondations.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres de l'accotement des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.

Les haies arbustives et bocagères existantes seront conservées ou remplacées. En cas de nouvelles plantations, les haies arbustives hétérogènes seront privilégiées en utilisant des essences locales et adaptées.

ZONE NATURELLE N

*Cette zone correspond aux secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. On y distingue 2 secteurs : un **secteur Np** correspondant aux espaces portuaires et d'accueil du public du Site Nature de Vitrezay et un **secteur Nps** correspondant aux espaces de stationnement du port de Vitrezay.*

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N2.

Dans la bande littorale de 100m à compter de la limite haute du rivage, indiquée sur le document graphique (zonage), sont interdites les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En cas d'installation de carrelets, sont en particulier interdits tout terrassement ou toute construction dans le terrain naturel (vasière, terre ou roche), y compris pour les accès sur emprise du domaine public fluvial, à l'exception des percements nécessaires à l'ancrage des poteaux.

Dans la zone N soumise au risque de submersion, sont en particulier interdits les postes d'observation de la faune enterrée ou semi-enterrée.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, excepté celle soumise à un risque de submersion, à condition de :

- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

sont admis :

- l'adaptation et la réfection des constructions régulièrement autorisées
- les abris nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'ils n'excèdent pas une surface de 20m², qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum, que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 7m, que leur aspect soit de couleur bois naturel ou de couleur sombre.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés
- les extensions des constructions à condition de ne pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faitage et 80m² d'emprise nouvelle.
- les changements de destination des bâtiments identifiés dans le document graphique (zonage)

Dans la zone N soumise à un risque de submersion, à condition de :

- ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- prendre en compte les risques naturels de submersion

peuvent être admis :

- l'adaptation et la réfection des constructions régulièrement autorisées à condition de conduire à une réduction de la vulnérabilité
- l'extension des bâtiments nécessaires à une activité économique (élevage, cultures marines, conchyliculture, saliculture), à condition que la nouvelle emprise soit limitée à 30m² et que l'emprise totale ne dépasse pas 50% de la superficie du terrain
- les abris nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'ils n'excèdent pas une surface de 20m², qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum, que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 7m, que leur aspect soit de couleur bois naturel ou de couleur sombre.
- la construction de carrelets à condition que la surface de la plateforme ne dépasse pas 20m², que les dimensions de la cabane-abri ne dépassent pas 2.7m de largeur et 2.7m de longueur.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés

- les postes d'observation de la faune nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...)
- la reconstruction après sinistre (à l'exclusion de la submersion) des bâtiments identifiés comme pouvant l'être sur le document graphique (zonage).

Dans le secteur Np, à condition de respecter le cadre naturel, de prendre en compte le risque de submersion et d'être liée à l'activité portuaire, l'accueil, l'animation et la restauration du public, sont admis :

1. l'adaptation, la réfection des constructions existantes et l'extension des constructions existantes
2. les changements de destination à condition de ne pas conduire à la création de logement et si la proximité immédiate de l'eau est nécessaire à la nouvelle destination du bâtiment, sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation significative de la fréquentation par la population
3. la reconstruction après sinistre.
4. les aires de stationnement et les cheminements à condition de n'être ni bitumées ni cimentées
5. l'installation d'objets mobiliers liés à la destination de la zone à condition de ne pas conduire à une augmentation significative de la fréquentation
6. les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, ...)
7. les clôtures

Dans le secteur Nps, à condition de respecter le cadre naturel et d'être liée à l'accueil, l'animation et la restauration du public, sont admis :

1. les aires de stationnement et les cheminements à condition de n'être ni bitumées ni cimentées
2. l'installation d'objets mobiliers liés à la destination de la zone à condition de ne pas conduire à une augmentation significative de la fréquentation
3. les clôtures

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale, si elle existe (voie communale, chemin rural), devront être privilégiés. Des accès aux constructions d'un lotissement, regroupés sur une voie interne, devront être privilégiés. Aucun accès direct individuel sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte de lot

L'accès aux installations de pêche au carrelet sur le domaine public fluvial est strictement piéton, en dehors des nécessités liées aux travaux de création ou d'entretien des installations pour lesquels l'accès ponctuel de véhicules légers et engins de travaux de type pelle de marais est autorisé.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement à tous réseaux public ou privés (électricité, eau, téléphone...) est strictement interdit pour les carrelets.

Eau potable

Toute construction d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordé à un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009

fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'ouvrage public qui pourra éventuellement demander un prétraitement.
Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution. Pour les projets d'urbanisation le long des routes départementales, le débit de surverse des eaux pluviales sur le domaine public routier départemental devra être limité à celui de ruissellement du terrain naturel avant urbanisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

Réseaux électriques

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la parcelle privative aux lignes de transports d'énergie électrique doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE N6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade de la construction doit être implantée à 3m minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul, à condition que l'agrandissement ne nuise pas à la sécurité des usagers de la voie.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).
- les piscines
- La construction d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3m.

Des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- l'agrandissement d'une construction existante implantée dans la marge de recul à condition de demeurer dans la continuité du recul existant.
- des constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.).
- Les piscines.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh, l'emprise d'une extension ou d'une annexe est limitée à 80m².

Dans le secteur Np, l'emprise d'une extension est limitée à 30% de l'emprise au moment de l'approbation du PLU.

Dans la zone N soumise au risque de submersion, l'emprise d'une extension ou d'une annexe en dur est limitée à 30m².

Dans la zone N, l'emprise des abris est limitée à 20m².

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM

Excepté en zone soumise au risque de submersion, l'extension des constructions par surélévation ne pourra dépasser 8 mètres entre le point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux, au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 4,50m au faîtage.

La hauteur des abris légers pour animaux et pour fourrage est limitée à 7m au faîtage.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Interventions sur des édifices anciens

Les interventions sur les édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité en respectant la simplicité de leur volume, la qualité des matériaux d'origine, l'ordonnancement des façades...

Les surélévations ou extensions d'édifices anciens pourront être interdites si elles sont de nature à porter atteinte au volume initial. Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux » et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

En façade, les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible (matériau des fenêtres, portes et volets - huisserie, menuiserie – proportion et profil).

Les teintes des enduits et des menuiseries devront être recherchés dans la gamme des couleurs traditionnelles.

Couverture

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle.

Les pentes des toits doivent être inférieures à 35%.

Des couvertures différentes sont admises pour :

- Les restaurations et extensions des couvertures des constructions existantes (ardoise, tuiles mécaniques...). Dans la mesure du possible, on privilégiera le maintien des matériaux d'origine.
- Les constructions de conception contemporaine et/ou bioclimatique tant par les matériaux que par la forme.
- Les annexes et abris légers à condition que le projet s'intègre au bâti existant et au site.

Façade

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinées à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive sont interdits.

Les bardages brillants ou réfléchissants (tôle, fer galvanisé, plastique, etc.) sont interdits.

Le béton apparent (dont la mise ne œuvre permet d'être laissé brut) et le métal sont admis si ces éléments rentrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Energies et matériaux renouvelables

Peuvent être admis l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Clôtures

Les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas 2 mètres.

Dans le secteur soumis à un risque de submersion, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des inondations.

Carrelets

La plateforme, la cabane-abri et la passerelle ainsi que les pieux qui supportent l'ensemble seront réalisés en bois.

La couverture de la cabane-abri sera constituée de plaques non réfléchissantes. Les tôles ondulées galvanisées non peintes sont interdites.

La peinture de l'installation sera maintenue en bon état d'aspect et régulièrement entretenue. Les couleurs devront permettre une bonne intégration paysagère : couleur sombre pour les pieux et la passerelle et de couleur claire pour les garde-corps et la cabane-abri. La partie supérieure des piquets de haubanage doit être peinte en blanc pour une bonne signalisation maritime.

Les éléments métalliques y compris les éventuels haubans seront entretenus régulièrement. Les parties profondément oxydées seront remplacées ou supprimées afin de limiter le risque de danger pour les autres usagers.

Les pieux en mauvais état seront remplacés. Les éventuels vestiges de pieux, ainsi que les anciens matériaux doivent être coupés au ras du sol ou seront enlevés.

Les abords immédiats de l'installation devront être maintenus en état de propreté.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux règles de l'art relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres de l'accotement des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.

Les haies arbustives et bocagères existantes seront conservées ou remplacées. En cas de nouvelles plantations, les haies arbustives hétérogènes seront privilégiées en utilisant des essences locales et adaptées.

Dans les marais, les essences suivantes, en mélange, seront privilégiées : tamarin, aubépine, prunellier, églantier, cornouiller sanguin, viorne, etc. Ces haies ne devront pas dépasser 3m de haut. Quelques arbres pourront être plantés : 1 pied tous les 10 à 20 mètres, d'essence adaptée : frênes, noisetier, noyer, érable champêtre, merisier...).

En amont des marais, sur les coteaux, les essences suivantes, en mélange, seront privilégiées pour la plantation de haies bocagères : orme, frênes, aulne, saule, noisetier, noyer, érable champêtre, merisier, prunellier, cornouiller sanguin, viorne, aubépine, etc.